

Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión  
Pública *del* Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar>**

Pompar, Graciela Margarita

Sierra de los Padres Ciudad Jardín : desarrollo turístico y potencialidades / Graciela Margarita Pompar. - 1a ed. . - Mar del Plata : Universidad Nacional de Mar del Plata, 2014.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-544-664-9

1. Turismo. 2. Turismo Residencial. 3. Turismo y Medio Ambiente. I. Título.  
CDD 338.4791

ISBN 978-987-544-664-9



UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES  
CARRERA: LICENCIATURA EN TURISMO

## MONOGRAFÍA DE GRADUACIÓN

# **SIERRA DE LOS PADRES CIUDAD JARDÍN**

## **DESARROLLO TURÍSTICO Y POTECCIALIDADES**

**ALUMNA:** GRACIELA POMPAR

**MATRICULA:** 04-27.868-95

**AÑO:** 2014

**TUTOR:** LIC. CRISTINA VARISCO

## INDICE

Prólogo	4
1 Introducción.	6
1.1 Corredor Mar del Plata – Balcarce. Caracterización.	7
1.2 Barrio de Sierra de los Padres.	7
1.3 Problemática y objetivos.	8
1.4 Hipótesis de trabajo.	9
1.5 Alcances de los resultados.	9
2. Marco teórico.	10
2.1 Antecedentes y planteo metodológico	10
2.2 Marco conceptual.	11
2.2.1 Turismo.	11
2.2.2 Desarrollo turístico sustentable.	12
2.2.3 Desarrollo local y actividades turísticas.	13
2.2.4 Recursos turísticos.	13
2.2.5 Principios de la red urbana.	15
2.2.6 Nodalidad y red turística recreativa.	16
2.2.7 Teoría del espacio turístico y espacio turístico urbano.	17
2.3 Desarrollo local endógeno.	20
2.4 Regionalización turística.	23
3 Ubicación y descripción geográfica.	26
3.1 Topografía.	27
3.2 Geología.	27
3.3 Flora.	29
3.4 Fauna.	30
4 Reserva Integral Laguna de los Padres.	32
4.1 Capilla Reducción de Nuestra Señora del Pilar.	33
4.2 Museo José Hernández.	33
5 Síntesis histórica	35
5.1 Historia prehispánica.	35
5.2 Desde la llegada de los españoles.	36
5.3 Sierra de los Padres en el siglo XX.	43
5.4 El por qué de su nombre.	43
5.5 Ciudad Jardín. Antecedentes.	44
5.6 Proyecto urbano “Barrio Residencial Sierra de Los Padres Ciudad Jardín”	48
6 Relevamiento: actualidad y potencialidad.	52

6.1 Infraestructura.	52
6.2 Equipamiento y servicios.	53
6.2.1 Transporte público y privado.	53
6.2.2 Centros comerciales y gastronómicos.	55
6.2.3 Alojamiento.	58
6.2.4 Información al turista.	59
6.3 Barrio Sierra de los Padres y su entorno.	60
6.4 Sierra de los Padres: destino turístico. Atractivos naturales y culturales.	61
6.4.1 Entorno natural.	62
6.4.2 Gruta de los Pañuelos.	63
6.4.3 Peñón de Santillán.	64
6.4.4 Centros comerciales.	64
6.4.5 Sierra de Los Padres Golf Club.	65
6.4.6 Actividades deportivas.	66
6.4.7 Emprendimientos particulares.	67
7 Sistema institucional.	68
8 Comunidad residente.	71
8.1 Población local y desarrollo turístico.	72
8.2 Planificación y gestión participativa.	74
9 Propuestas urbanísticas y de desarrollo turístico.	76
9.1 Urbanización, arquitectura y servicios.	76
9.2 Sierra de los Padres y su entorno.	78
9.3 Identidad.	79
9.4 Información al turista.	80
9.5 Transporte público y turístico.	81
9.6 Sector público y privado. Centros comerciales a cielo abierto.	81
9.7 Comunidad local y gestión participativa.	83
9.8 Inventario y puesta en valor del patrimonio cultural y natural.	84
9.9 Desarrollo de productos y circuitos.	85
9.10 Marco legal.	86
10 Conclusiones finales.	88
11 Fuentes y bibliografía.	89
11.1 Entrevistas a informantes clave.	89
11.2 Fuentes.	89
11.3 Bibliografía.	89
11.4 Diarios, revistas y otras publicaciones.	91
11.5 Enlaces.	91
12 Anexos.	93

## PROLOGO

Mar del Plata es conocida como uno de los destinos turísticos más importantes del país gracias a sus playas, paisajes costeros y gran actividad cultural durante la temporada estival. Pero además, la ciudad cuenta con otros atractivos turísticos relevantes que complementan esta oferta ya conocida.

Entre estos atractivos, el área de sierras y lagunas, que se encuentran al oeste de la ciudad, cuenta con enorme potencialidad tanto por su calidad paisajística, como por su ubicación en el contexto del corredor turístico de la ruta paisajística N° 226.

Esta ruta, vincula a Mar del Plata con la localidad de Tandil, conjugando en su recorrido, atractivos de mar y sierras como en ninguna otra región del país. Son varias las cualidades de esta vía:

- el buen estado de la ruta en todo su recorrido;
- la atraktividad de los paisajes que atraviesa;
- las localidades de Balcarce y Laguna La Brava que también poseen atraktividad en sí mismas.

Como se describe en la monografía, toda el área serrana ha sido un destino de salidas y excursiones cortas casi desde que la ciudad de Mar del Plata se perfilara como destino turístico-recreativo. Espacios como La Copelina (estancia que se dedicaba a la comercialización de agua mineral de la zona a principios del siglo pasado), el camino de Los Ortiz, y posteriormente, Laguna y Sierra de los Padres, son casos emblemáticos.

La presente monografía se focaliza específicamente en el área de Sierra de los Padres, sin dejar de reconocer la existencia de otros espacios de los alrededores que deberían ser objeto de este mismo análisis y puesta en valor.

El trabajo tiene características exploratorias, descriptivas y evaluatorias del área, para finalmente, aportar un sistema de propuestas orientadas a la adopción del turismo como estrategia de desarrollo, en la medida que mejore la calidad de vida de la comunidad local en todos los aspectos: económicos, sociales, ambientales y culturales.

En el desarrollo del trabajo, se toman muy en cuenta las particularidades Sierra de los Padres como barrio residencial. Nace como un proyecto urbanístico de calidad que entre otras cosas pretendía que todas las mejoras que las poblaciones van consiguiendo con su crecimiento, estuvieran en el barrio antes de ser habitado.

El fraccionamiento incluía parquear, forestar, pavimentar, instalar redes de agua corriente y electricidad, construir una iglesia, un colegio, el destacamento policial, una sala

de primeros auxilios y la delegación municipal. También, se consideraba que todo tenía que ser puesto en marcha y conservado por un tiempo prudencial por la empresa, para pasar después a dominio de sus habitantes, a través de la creación de una Sociedad de Vecinos y una Cooperativa.

Las características particulares de este emprendimiento urbanístico, sumado a la amplia participación social proyectada para la comunidad que lo habita, lo hacen único y con un potencial enorme de desarrollo, en el marco de una comunidad participativa.

Parte del trabajo, implica la evaluación de la puesta en práctica del proyecto original y las complicaciones que surgieron de su implementación.

## 1. INTRODUCCIÓN

La ciudad de Mar del Plata, ha tenido vocación turística desde sus orígenes. Por la calidad paisajística de la región, tanto de sus costas como del área de serranías. Atrajo cada vez a más visitantes que fueron potenciando su crecimiento de manera exponencial.

Siendo conocida como uno de los destinos turísticos más importantes del país durante la temporada estival, además la ciudad cuenta con otros atractivos relevantes que complementan la oferta ya conocida de sol y playa.

El área de sierras y lagunas, que se encuentran al oeste de la ciudad, cuenta con enorme potencialidad, tanto por su calidad paisajística, como por su ubicación, en el contexto del “Corredor Turístico de la Ruta Paisajística N° 226”. Dicho corredor, une a Mar del Plata con otro importante destino turístico de fin de semana como es la localidad de Tandil.

Tanto la ciudad de Mar del Plata como la de Tandil, quedan casi a la misma distancia de Buenos Aires (Capital Federal), las vías de acceso son de fácil recorrido por el estado de las rutas que las vinculan. Así mismo, el recorrido de la RP N° 226, unos 180 km. (dos horas de automóvil), que vinculan a Tandil con Mar del Plata, favorecen el desplazamiento de los turistas entre ambas localidades. Como se dijo en la introducción del trabajo, existen espacios con atraktividad turística en este tramo de la RP N° 226, como son la ciudad de Balcarce y Villa La Brava.

Reconociendo la presencia de estos recursos turísticos que ya son explotados en la región y la existencia de otros susceptibles de puesta en valor, la presente monografía se enmarca en la necesidad de realizar un trabajo de características exploratorias, descriptivas, evaluatorias y proposicionales. Específicamente, nos centraremos en el área de Sierra de los Padres.

A tal efecto dividiremos el trabajo en dos partes fundamentales:

1° Comprender y analizar la oferta actual del área, en lo paisajístico, infraestructura y estructura turística, legislación de protección, así como la evaluación de los distintos actores sociales involucrados.

2° Detectar potencialidades mediante el análisis de la información obtenida y elevar propuestas de desarrollo turístico sustentable que complementen las actuaciones realizadas hasta la fecha y, fundamentalmente, que dichas propuestas incluyan a los distintos actores sociales y a la comunidad serrana en pos de un desarrollo sustentable.



### 1.1 Corredor Mar del Plata – Balcarce. Caracterización.

Desde el punto de vista de los recursos turístico, la Ruta 226 es definida como “Senda de las Sierras”<sup>1</sup>.

El territorio que la rodea, es un área de producción frutihortícola intensiva que abastece a la ciudad de Mar del Plata y zona. También existen en esta área otras producciones relacionadas a la apicultura y avicultura.

En este contexto, la presencia de Sierra de los Padres, presenta un importante atractivo para el turismo y la recreación. A ello se asocia un proceso de marcada afluencia poblacional que opta por residir en forma permanente y un importante flujo de visitantes que ingresan en distintos momentos del año.

Continuando hacia Balcarce, la presencia de Laguna La Brava y las próximas del Encanto y la Invernada, ofrecen condiciones altamente favorables como matriz entre las sierras de alto valor paisajísticos.

Los especialistas en el área de turismo, tienen alta expectativa en torno a las posibilidades que plantea el corredor, fundamentalmente en el área de sierras y lagunas, como alternativa a la propuesta litoral que ofrece la ciudad de Mar del Plata y costa atlántica<sup>2</sup>.

### 1.2 Caracterización del “Barrio Sierra de los Padres”.

El Barrio Residencial Sierra de Los Padres, nace como un proyecto urbanístico de calidad. Se pretendía que todas las mejoras que las poblaciones van consiguiendo durante su proceso de crecimiento, estuvieran en el barrio antes de ser habitado.

El fraccionamiento incluía parquear, forestar, pavimentar, instalar redes de agua corriente y electricidad, construir una iglesia, un colegio, el destacamento policial, una sala de primeros auxilios y la delegación municipal. También, se consideraba que todo tenía que ser puesto en marcha y conservado por un tiempo prudencial por la empresa, para pasar después a dominio de sus habitantes, creando una Sociedad de Vecinos y una Cooperativa.

---

<sup>1</sup> J. C. Mantero – R. Dosso. “Premisas de Ordenación Turística del Territorio”. Página 7. Revista “Aportes y Transferencias. Ordenación Turística del Territorio”. FCEyS. UNMDP. CIT.

<sup>2</sup> Hoy se registran cerca de una decena de campings en torno del área serrana y de lagunas: Villa Dos Pinos, Laguna de los Padres, Club de Pesca Atlántico, La Serranita, Luz y Fuerza, Casinos, Colinas Verdes, Brisas Serranas, La Brava, etc.

El trazado de sus calles no repite el damero tan tradicional tan característico de las ciudades argentinas, sino que respeta el desarrollo irregular del terreno generando un trazado de calles en ondulante. La reglamentación en cuanto a la forma de construcción y porcentajes de ocupación del terreno, y convivencia con lo natural, generaron un barrio en total armonía con la naturaleza. Elementos que hoy son parte de su atraktividad.

En tal sentido, es de destacar éste caso, como un ejemplo de desarrollo urbanístico proyectado, cuyo resultado redunda en potenciar el atractivo natural jerarquizándolo de tal manera de lograr un atractivo turístico de calidad.

Las características particulares de este emprendimiento urbanístico, sumado a la amplia participación social proyectada para la comunidad que lo habita, lo hacen único y con un potencial enorme de desarrollo, en el marco de una comunidad participativa.

Parte del trabajo, implica la evaluación de la puesta en práctica del proyecto original y las complicaciones que surgieron de su implementación.

### 1.3 Problemática y objetivos.

Si bien, como se ha planteado en el punto anterior, el barrio residencial de Sierra de los Padres, surge de un proyecto urbanístico planteado de antemano, el crecimiento exponencial de los últimos años hace necesaria una revisión de aquellas medidas originales.

Es fundamental el análisis de las normativas que a nivel municipal regulan el uso de suelo de los distintos sectores, ya que en el área conviven usos comerciales, residenciales, rurales y de preservación.

Se ha observado en el área de Sierra de los Padres un crecimiento desmedido en la construcción, tanto de las áreas residenciales, como de locales destinados a la actividad comercial, que no se condice con la demanda real actual.

En conjunto, sector público y privado necesitan establecer pautas de desarrollo tendientes a la sustentabilidad del crecimiento y a la preservación de los recursos.

### OBJETIVO GENERAL

- Generar propuestas de puesta en valor y desarrollo para Sierra de los Padres.

## OBJETIVOS PARTICULARES

- Identificar los atractivos turísticos actuales y potenciales de la región de estudio.
- Analizar las políticas actuales de protección y desarrollo emanadas tanto del sector público como privado.
- Releva el equipamiento turístico, servicios complementarios y la infraestructura existente.
- Identificar a los distintos actores sociales, tanto públicos como privados, con injerencia en el desarrollo del área.

### 1.4 Hipótesis de trabajo

El área de Sierra de los Padres posee recursos actuales y potenciales capaces de integrar una oferta turística de mayor alcance, a través de la integración regional y el desarrollo sustentable.

### 1.5 Alcances de los resultados.

El presente trabajo monográfico pretende generar un pre-inventario sistematizado de los recursos existentes actuales y potenciales, necesario para una adecuada planificación turístico – recreativa.

El análisis de los recursos turísticos actuales y potenciales de la región, seguidos de un sistema de propuestas para la puesta en valor y desarrollo de productos, constituirá un aporte para la integración del área de Sierra de los Padres en una oferta más amplia y diversificada, atendiendo a la innovación que requieren los destinos para sostener su competitividad en el mercado.

Este trabajo, puede considerarse una primera aproximación a la problemática, susceptible de ser profundizado en futuras investigaciones.

## 2. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes y planteo metodológico.

El área rural que rodea a la ciudad de Mar del Plata, así como la región atravesada por la RP N° 226, ha sido abordada desde distintas disciplinas. Se trata de un territorio en donde convergen distintas realidades que se atraviesan e influyen mutuamente.

El sector comprendido por Sierras y Laguna de los Padres, se incluyen en el denominado Cinturón Frutihortícola que rodea a la ciudad de Mar del Plata. Esto implica, que en él confluyen distintos estratos sociales, muchas veces con intereses, contrapuestos. Quienes se dedican a la producción de la tierra y quienes eligen Sierra de Los Padres por su tranquilidad, y cuya actividad económica o productiva se desarrolla en ámbitos profesionales o comerciales de la ciudad de Mar del Plata.

En este contexto, “El Barrio Jardín de Sierra de Los Padres, se erige como una urbanización separada del entorno y con características diferenciadas y particulares”.<sup>3</sup>

A nivel turístico, desde el CIT<sup>4</sup>, se han realizado varios estudios tendientes a detectar y evaluar la atraktividad de la zona, así como proponer distintos cursos de acción para su desarrollo. Entre otros, se han publicado estudios que reivindican el interior bonaerense, y en particular, la región central de la provincia, mediante la diagramación de una red turístico-recreacional.<sup>5</sup>

Así mismo, y en referencia al desarrollo del turismo regional, trabajos como “*Recursos Turísticos Regionales al Sudeste de la Provincia de Buenos Aires*”<sup>6</sup>, demuestran que es posible identificar recursos y definir estrategias de desestacionalización y desconcentración de destinos turísticos intensificados en un territorio comprimido. Para ello, se sugiere que se capitalicen los recursos potenciales y actuales, en un radio accesible respecto de una la centralidad territorial, que en nuestro caso en particular, es la ciudad de Mar del Plata.

---

<sup>3</sup> Boletín del Instituto de Geografía. “Dime donde vives y sabré por qué llegaste”. UNAM. ISSN 0188-4611, núm. 72, pp. 101-119. Año 2010.

<sup>4</sup> Centro de Investigaciones Turísticas. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Universidad Nacional de Mar del Plata.

<sup>5</sup> “Centros Urbanos Bonaerenses: Puesta en Valor y en Desarrollo de Red Turístico-Recreacional”. Centro de Investigaciones Turísticas. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. UNMDP.

<sup>6</sup> Proyecto de Investigación del CIT. “Puesta en Valor de Recursos Turísticos Regionales”. Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. Año 1997.

En este contexto, el presente trabajo monográfico, tiene características exploratorias, descriptivas, analíticas, evaluatorias y propositivas.

El desarrollo metodológico, implicó la aplicación de diferentes técnicas de relevamiento, organización y análisis de la información. Para la identificación de los recursos turísticos, se llevó a cabo una revisión bibliográfica específica de la zona, registros fotográficos y mapas, así como el relevamiento del equipamiento, infraestructura y servicios mediante trabajo de campo.

Además, se realizaron entrevistas a informantes clave, representantes institucionales del sector público, privado y académico para determinar la consideración de la actividad turística en los planes de desarrollo local, así como la percepción de las comunidades locales con respecto al turismo.

## 2.2 Marco conceptual.

Para comenzar cualquier tipo de análisis desde lo turístico-recreativo, es necesario formular algunas definiciones que dan marco al trabajo realizado. A continuación, se enuncian algunos conceptos fundamentales en el desarrollo del trabajo.

### 2.2.1 Turismo.

El turismo es un fenómeno social complejo, capaz de generar desplazamientos de personas durante un período de tiempo hacia un lugar diferente al de residencia, de acuerdo a distintas motivaciones personales. Dadas la gran cantidad de implicancias que posee sobre un territorio y su sociedad, ha sido abordado parcialmente por distintas disciplinas.

*“El turismo es uno de los principales sectores socio-económicos en varios países del mundo y es una de las primeras partidas del comercio internacional. Desde la mirada económica, la actividad turística se convierte en un sector clave para alcanzar el desarrollo local, posibilitando el mejoramiento de las condiciones de vida de su población residente y constituye una alternativa económica para desarrollar por el sector público y privado, replanteando la posición asumida con respecto a su actualidad o potencialidad. En este contexto, se plantea la problemática del turismo en el territorio, cuyo desarrollo implica analizar la acción antrópica y su impacto en el recurso natural que define la funcionalización turística de un lugar”.* (Graciela Benseny, 2010)<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> J. C. Mantero, B. Barbini, G. Benseny, D. Castellucci, R. Dosso, C. Varisco. “Turismo y territorio: del diagnóstico a la proposición de desarrollo turístico. A propósito de la Provincia de Buenos Aires”. FCEyS. UNMDP. Año 2010.

*“El turismo es un fenómeno social que consiste en el desplazamiento voluntario y temporal de individuos o grupos de personas que, fundamentalmente por motivos de recreación, descanso, cultura o salud, se trasladan desde su lugar de residencia habitual a otro, en el que no ejercen ninguna actividad remunerada, generando múltiples interrelaciones de importancia social, económica y/o cultural.” (De la Torre Padilla, 1980).*

Desde un punto de vista económico, se trata de una actividad del tercer sector, es decir productora de servicios y en el caso de muchos destinos turísticos se ha convertido en la principal fuente de divisas. En líneas generales, podemos decir que comprende todos los procesos económicos, que se producen durante el desplazamiento hacia y desde los centros turísticos, y durante la estadía de los visitantes en los mismos

Desde el punto de vista territorial, el Turismo es un gran consumidor del espacio. Es motor de transformaciones y modificaciones en el uso del territorio, pero además modifica las condiciones sociales que le dan sentido.

#### 2.2.2 Desarrollo turístico sustentable.

A fines de la década del '80, y como consecuencia de los modelos económicos que dominaban la escena mundial, los riesgos ambientales iban en aumento. Es por eso, que en el marco de la Asamblea de las Naciones Unidas celebrada en 1987, se define al *“Desarrollo Sustentable, como aquel que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades”*.

Este nuevo paradigma integra las dimensiones económica, social, ambiental, política y sociocultural, y se impregna poco a poco en todo proceso de planificación.

En concordancia con lo expuesto, la OMT define que: *“El desarrollo sostenible atiende a las necesidades de los turistas actuales y de las regiones receptoras y al mismo tiempo protege y fomenta las oportunidades para el futuro. Se concibe como una vía hacia la gestión de todos los recursos de forma que puedan satisfacer las necesidades económicas, sociales y estéticas, respetando al mismo tiempo la integridad cultural y los procesos ecológicos”*.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> OMT. “Guía para Administradores Locales. Desarrollo Turístico Sostenible”. Madrid. Año 1999.

### 2.2.3 Desarrollo local y actividades turísticas.

Frente a los procesos globales que actúan sobre todas las dimensiones de la naturaleza y sociedad, adquiere creciente importancia la reivindicación de la capacidad de cada comunidad para decidir y gestionar su propio desarrollo. La escala local acredita mejores condiciones que las esferas superiores para *“facilitar la participación de toda la comunidad, la discusión sobre estrategias y objetivos y la toma de decisiones profundamente democráticas sobre las iniciativas a emprender”*.<sup>9</sup>

El turismo es en muchos casos el motor del desarrollo económico local. Esto tiene implicancias tanto positivas como negativas para la comunidad receptora y es fundamental tenerlas en cuenta al momento de planificar y gestionar los destinos turísticos.

Si los ingresos por turismo permanecen en la región receptora, estos pueden generar desarrollo y traer mejoras en la calidad de vida de los residentes. Si por el contrario, los capitales que desarrollan el mercado turístico son foráneos y retiran los beneficios económicos, las repercusiones en la comunidad pueden ser sumamente negativas. Entre ellas, se puede enumerar: agotamiento de los recursos, exclusión de los residentes en el usufructo de los atractivos, resentimiento para con los visitantes.

### 2.2.4 Recursos turísticos.

La Organización Mundial del Turismo en 1978, define al recurso turístico como aquel elemento, actividad o producto que puede motivar un desplazamiento recreativo. El patrimonio turístico está constituido por el potencial de aquellos bienes que, por intermedio de la actividad del hombre y de los medios con los que cuenta, pueden utilizarse y satisfacen la necesidad de las personas en su actividad turística.

A continuación, se desarrollan varias definiciones que hacen al desarrollo del presente trabajo. En todos los casos están tomadas del Proyecto “Centros Urbanos Bonaerenses: Puesta en Valor y en Desarrollo de una Red Turístico-Recreacional” (1997), llevado a cabo por el CIT<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> OMT. “Agenda para Planificadores Locales. Turismo Sostenible y Gestión Local”. Madrid. Año 1999.

<sup>10</sup> Centro de Investigaciones Turísticas. UNMDP. FCEyS.

El CIT diferencia:

- *Recurso natural*: elementos de la naturaleza susceptibles de uso (contemplación, acción, transformación). Comprende el tiempo, el clima, la playa, el vegetal, el animal, etc.
- *Recurso turístico natural*: unidad natural valorable (atractiva, apta y accesible), actual o potencial, susceptible de constituirse en oportunidad, soporte, escenario y paisaje de la actividad turística, y por inclusión, de la actividad recreacional del residente.
- *Recurso cultural*: elemento producido por el hombre susceptible de uso (contemplación, acción, transformación), comprende artes, artefactos, procesos, productos, ruralidad, urbanidad, sociabilidad, etc.
- *Recurso turístico cultural*: unidad cultural valorable (atractivo, apto y accesible), actual o potencial, susceptible de constituirse en oportunidad, soporte, escenario y paisaje de la actividad turística, y por inclusión, de la actividad recreacional del residente.
- *Paisaje*: extensión de un territorio visible desde un sitio
- *Recurso paisajístico*: unidad paisajística valorable (visible, aprehensible, estimulante), susceptible de integrarse en la imagen perceptible de un territorio - natural, rural o urbano -, para fruición de las personas en situación de residente o turista.

Los recursos así definidos, pueden entonces ser actuales o bien presentar potencialidad turística. Para el CIT, se define de la siguiente manera:

*Potencialidad turística*: la probabilidad de afectación de un recurso turístico natural, cultural o paisajístico, en función de las condiciones intrínsecas singularidad en su dimensión -natural o cultural- de las condiciones extrínsecas que le confieren inclusividad en un ámbito -espacio y tiempo-, susceptible de atraer al turista en la expectativa de obtener utilidades funcionales, simbólicas y vivenciales.

Los atractivos turísticos son imprescindibles para el desarrollo de la actividad turística o recreativa, pero no menos importante es que cuenten con servicios y equipamiento que permita el uso y disfrute. Para lo cual, se distinguen:

- *Servicios y equipamientos turísticos*: conjunto de actividades, instituciones y establecimientos que proveen a las necesidades de traslado, alojamiento, restauración y esparcimiento o recreación de los turistas, algunos susceptibles de uso por parte de los residentes.



- *Servicios y equipamientos recreativos*: conjunto de actividades, instituciones y establecimientos que proveen a la satisfacción de las necesidades de recreación en sus diferentes dimensiones (lúdicas, deportivas, culturales y sociales) del residente, en su mayoría susceptibles de uso por parte de los turistas.

En ese mismo estudio, se diferencian unidades espaciales que trasciende el recurso individual y lo integra en unidades objeto de consideración acordes con la finalidad de cada estudio. Adoptándose para ello, las nociones espaciales de área, senda y nodo, términos conocidos con relación a la legibilidad del espacio.

### 2.2.5 Principios de la red urbana.

Para desarrollar un análisis sistematizado del espacio, es preciso diferenciar sus diferentes componentes en función de los distintos aspectos a analizar.

Así, vemos que Kevin Lynch (1960 op. Cit. Salingaros, 2005) trabaja sobre las representaciones urbanas que un individuo realiza mediante un proceso que da como resultado la red urbana.

Esta concepción puede ser abarcada mediante los siguientes tres principios:

- *Nodos*: la red urbana se basa en nodos de actividad humana cuyas interconexiones conforman una red. Por lo tanto, existen distintos tipos de nodos: habitación, trabajo, parques, tiendas, restaurantes, iglesias, etc. Los elementos naturales y arquitectónicos sirven para reforzar los nodos de actividad humana y sus trayectorias de conexión.
- *Conexiones*: los pares de conexiones se forman entre los nodos complementarios, no como nodos, las trayectorias peatonales consisten en tramos cortos y rectos entre los nodos; ninguna sección debe exceder cierta longitud máxima.
- *Jerarquía*: cuando se permite, la red urbana se auto-organiza creando una jerarquía ordenada de conexiones en muchos y deferentes niveles de escala. Se vuelve múltiplemente conectada pero no caótica. El proceso de organización sigue un estricto orden: comienza con las escalas menores (sendas peatonales), y progresa hacia escala superiores (calles de creciente capacidad).

Así mismo, Salingaros (1995), plantea la cohesión existente entre elementos y espacios estructurales identificando tres tipos de elementos:

- *elementos naturales*: ríos, un grupo de árboles, un gran tronco caído o un pedazo de pasto.

- *nodos de actividad humana*: un lugar de trabajo, una residencia, un conjunto de tiendas o un sitio para sentarse y beber una taza de café.
- *elementos arquitectónicos*: incluye todo lo que los seres humanos construyan para conectar elementos naturales y refuercen sus nodos de actividad.

Desde el CIT<sup>11</sup> se definen:

- *Área*: espacio superficial extenso susceptible de adquirir entidad paisajística y recreativa, de uso turístico o recreacional. El entorno.
- *Senda*: espacio lineal tenso, susceptible de adquirir entidad paisajística y recreativa, de uso turístico o recreacional. El itinerario.
- *Nodo*: espacio puntual intenso, convocante, susceptible de adquirir entidad paisajística y recreativa, de uso turístico o recreacional. El lugar.

#### 2.2.6 Nodalidad y red turística recreativa.

El abordaje del espacio turístico desde la concepción de nodalidad, ayuda a la interpretación del mismo en función de la relevancia de los atractivos y su relación con el entorno.

Partiendo de aquella concepción original de nodo y adaptándola al análisis espacial del recurso, es posible obtener una definición de nodalidad aplicada a unidades turísticas, las cuales se encuentran integradas por el conjunto de recursos y servicios turísticos, apoyados por la concepción de centralidad urbana del territorio.

Se define el alcance del concepto de Nodalidad Turística como: *“Atributo de una unidad espacial, cuando acredita la entidad de una conjunción actual o potencial de paisajes, recursos y servicios susceptibles de uso recreativo y turístico, sustentado además, en la disponibilidad de servicios urbanos necesarios y suficientes.”*<sup>12</sup>

En otro trabajo, Mantero agrega:

*“Identificar y acreditar la nodalidad turística supone asumir la localidad (el locus), el continuo centro – entorno, en el imaginario de la sociedad, reconociendo atributos convocantes de interés y plantear su condición de destino turístico integral. Estas son premisa de*

<sup>11</sup> Centro de Investigaciones Turísticas, para el proyecto: “Centros Urbanos Bonaerenses: Puesta en Valor y en Desarrollo de una Red Turístico Recreacional. UNMDP. FCEyS. Año 1997.

<sup>12</sup> Mantero, J. Carlos. *“Nodalidades turísticas”*. Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 9, vol. 2. Mar del Plata. Año 2005.

*puesta en valor, sea en su entidad actual y diferencial, sea en su entidad potencial, en función de lo atrayente, accesible, funcional y motriz de su recurso.” (Mantero 2010; 302)*

Nodalidad turística implica que entre paisaje, recurso y servicios exista cierta cohesión que se complemente con lo apto, atractivo y accesible de la localidad en cuestión. Parte de reconocer entidad urbana a una localidad y considerar como una unidad al conjunto urbano-rural, planteando su función en torno a la actividad turística, ya sea en calidad de recurso y/o de servicio.

La nodalidad de una localidad está determinada por su magnitud, ubicación en el territorio, disposición de recursos y servicios, accesibilidad e interconexión territorial. Pero además, para un desarrollo turístico futuro, los habitantes de esta localidad deben tener predisposición hospitalaria respecto del visitante.

Así, se plantea el concepto de nodalidades turísticas definidas por un atributo, ya sean paisajes, recursos y/o servicios que dadas sus cualidades es atrayente, aptitud y accesibilidad, permiten hacer uso del mismo en función del turismo y/o la recreación.

Cada red turística-recreativa puede ser identificada con un aspecto particular de la oferta turística, tal como su cultura, arquitectura, recursos culturales, eventos programador, entre otros. Incluso, es posible integrar la oferta según la disposición de los mismos en el calendario.

Otro aspecto fundamental a tener en cuenta es la importancia de que el desarrollo de aquellas localidades con atraktividad, esté acompañado por el desarrollo de los canales de accesibilidad y funcionalidad, mediante la construcción de caminos y servicios urbanos que debe ser provistos por las entidades estatales.

De ahí la trascendencia del apoyo de las instituciones públicas para el desarrollo de cualquier espacio con potencialidad turística.

#### 2.2.7 Teoría del espacio turístico y espacio turístico urbano.

Boullón plantea en su libro “Planificación del Espacio Turístico”<sup>13</sup>, el abordaje de un determinado espacio turístico a través de la identificación de una serie de recursos puestos en valor, capaces de generar el desplazamiento de corrientes de visitantes. La suma de estos atractivos, la planta turística y la infraestructura son cuestiones básicas y suficientes a la hora de definir un espacio turístico.

---

<sup>13</sup> Boullón, Roberto C. “Planificación del espacio turístico” Editorial Trillas. México. Año 1997.

Para el abordaje de un espacio físico, propone identificar una serie de componentes distribuidos en el territorio, a fin de dar cuenta de la forma en que se agrupan y concentran, identificando:

- **Zona turística:** es la unidad mayor de análisis y estructuración del universo espacial turístico de un país. Para que exista una zona turística, debe contar con un número mínimo de diez atractivos turísticos suficientemente próximos, sin importar a qué tipo pertenecen y de qué categoría son. Además, para un óptimo funcionamiento debe contar dentro de su territorio con equipamientos, servicios turísticos y dos o más centros turísticos y estar además provista de una infraestructura de transporte y comunicaciones, que relacione a los principales elementos que la integran entre sí y con otras zonas y elementos del espacio turístico.
- **Área turística:** es la parte en que se puede dividir una zona y su superficie es menor que la del todo que la contiene. Las áreas turísticas deben contar con menos de diez atractivos.
- **Centro Turístico:** es todo conglomerado urbano que cuenta en su propio territorio o dentro de su radio de influencia con atractivos de tipo y jerarquía suficiente para motivar un viaje turístico. A fin de permitir un viaje de ida y regreso en el día, el radio de influencia se ha estimado en dos horas de distancia – tiempo. Dicha distancia es variable, ya que el número de kilómetros que se puede recorrer, depende de la topografía del terreno, del tipo de camino (pavimento, enripiado o tierra) y de su estado.
- **Complejo turístico:** este llega a ser una derivación de los centros turísticos de distribución que enlazan un orden superior. Para que este funcione adecuadamente, requiere la presencia mínima de un centro turístico de distribución que debe cumplir con todos los requerimientos señalados en su definición.
- **Unidad turística:** consiste en concentraciones menores de equipamiento que se producen para explotar intensivamente uno o varios atractivos situados uno junto al otro o, lo que es más exacto uno dentro del otro.
- **Núcleos turísticos:** se refiere a todas las agrupaciones menores a diez atractivos turísticos de cualquier jerarquía que están aisladas en el territorio y, tienen un funcionamiento turístico rudimentario. Carecen completamente de él debido a su grado de incomunicación. La cantidad de atractivos puede oscilar entre dos y nueve.
- **Conjunto turístico:** la situación de todo núcleo es transitoria porque desde el momento en que, por obra de la construcción de un nuevo camino, se conecta a la red de carreteras, cambia su situación espacial y se transforma en un nuevo ele-

mento del espacio turístico al que llamaremos conjunto. La planta turística se ubica en cada uno de ellos y debe comenzar por resolver los servicios elementales, como son los de estacionamiento, información, guías, entre otros.

- **Corredores turísticos:** son las vías de conexión entre las zonas, las áreas, los complejos, los centros, los conjuntos, los atractivos turísticos, los puertos de entrada del turismo receptivo y las plazas emisoras del turismo interno, que funcionan como elementos estructurados del espacio turístico. Según su función pueden ser de traslado o de estadía.

La identificación y localización espacial de los componentes enunciados dan cuenta de que es posible aplicar la teoría del espacio turístico como instrumento y unidad para orientar el análisis y diagnóstico de un determinado sector.

Pero también plantea la caracterización de una serie de elementos para el abordaje del espacio turístico urbano, los cuales permiten al visitante identificar a través de imágenes parciales del espacio físico que conforman la ciudad, una serie de elementos formales capaces de retener en su memoria y, de reconocer lugares transitables a través de la orientación que le dan los mismos. Dichos focos urbanos son:

- **Nodos:** son los espacios abiertos o cubiertos de uso público en los que puede entrar el turista y recorrerlos libremente.
- **Mojones:** son los objetos, artefactos urbanos o edificios que, por la dimensión o calidad de su forma, destacan del resto y actúan como puntos de referencia exteriores al observador. Pueden considerarse como mojones, cosas tan distintas como un edificio o un kiosco. El requisito que debe cumplir una forma urbana para que se vea como un mojón es el contraste.
- **Barrios:** son sectores de la ciudad relativamente grandes en las que pueden entrar y desplazarse los turistas.
- **Bordes:** son elementos lineales que mancan el límite entre dos partes de la ciudad. Un borde es un elemento fronterizo que separa barrios diferentes, rompe la continuidad de un espacio homogéneo o define los extremos u orillas de partes de la ciudad. Los bordes pueden ser fuertes o débiles. Un borde fuerte es aquel que resulta infranqueable, como lo es una vía de ferrocarril o una autopista urbana. Las partes así separadas quedan desconectadas por completo, incluso visualmente cuando a causa de las técnicas de construcción, las vías están sobre elevadas encima de un terraplén. Los bordes débiles, aunque separan, permiten el fluido de un lado a otro, ya sea visual o físicamente. Una avenida con doble calzada pero con un tránsito

to vehicular no muy denso, con locales comerciales en sus aceras y edificios de la misma altura, edad y estilo, unen las partes que atraviesa, más que separarlas, sobre todos si ambas pertenecen al mismo barrio cuya continuidad se ve levemente afectada.

- **Sendas:** son los conductos de circulación seleccionados por el tránsito turístico vehicular y peatonal, en sus desplazamientos para visitar los atractivos turísticos y entrar o salir de la ciudad. La función de las sendas en un centro turístico es similar a la que cumplen los corredores turísticos a escala de la totalidad del espacio turístico: ambos estructuran el conjunto. Una senda puede ser importante por dos razones: por los puntos o lugares que une y, por si misma.

De esta manera quedan presentadas las concepciones de espacio turístico y espacio turístico urbano, como formas de abordaje de un espacio territorial amplio (natural y construido) y otro acotado (construido), capaces de movilizar la estadia de visitantes, brindándoles no solo los atractivos, sino todos los servicios necesarios desde el momento en que se inicia el viaje, hasta que finaliza.

### 2.3 Desarrollo local endógeno.

*“El turismo debería basarse en modelos sostenibles de producción, uso y consumo. Las decisiones de planificación deben tomarse localmente, satisfacer las expectativas económicas, respetar el ambiente y la estructura física y socio-económica del lugar. Una urbanización excesiva y desordenada deteriora el recurso natural y desacredita ambientalmente al destino. En la actualidad, el turista busca experiencias que le reporten una satisfacción ambiental, y en su relación prevalecen destinos que basan su oferta en la calidad ambiental de sus recursos”. (Benseny 2010: 48)<sup>14</sup>*

El desarrollo de los centros turísticos comienza a partir de sus recursos culturales o naturales, reales o potenciales. Pero el impulso de ese crecimiento puede estar dado por personas y capitales exógenos o endógenos, determinándose en gran medida el futuro desarrollo del área involucrada, así como las consecuencias socioeconómicas de los pobladores del lugar.

Así, encontramos lugares turísticos que funcionan como guetos, en los que los capitales y puestos jerárquicos son exógenos al país o población que posee los recursos. Dejan-

---

<sup>14</sup> J. C. Mantero, B. Barbini, G. Benseny, D. Castellucci, R. Dosso, C. Varisco. “Turismo y territorio: del diagnóstico a la proposición de desarrollo turístico. A propósito de la Provincia de Buenos Aires”. UNMDP. FCEyS. Año 2010.

do solo los puestos menos remunerados en manos de la población local. Las consecuencias de esto son enormes:

- Deterioro de los recursos naturales que no se compensa con el rédito económico.
- Los capitales son exógenos y la rentabilidad obtenida sale de la comunidad local.
- Los pobladores locales pierden la posibilidad del uso y disfrute de los atractivos. Así como la posibilidad de decidir qué uso quieren dar a sus recursos.
- Consecuencias psicosociales por la enorme desigualdad económica que muchas veces se da entre visitantes y residentes.

Sin embargo, el desarrollo a través de actores exógenos puede tener consecuencias positivas, facilitando el financiamiento de infraestructura o estructura turística, y si se incluye a la sociedad local mediante una gestión participativa.

El aporte exógeno es adecuadamente capitalizado por una comunidad cuando sus estrategias privilegian el desarrollo local y endogeneizan adecuadamente las contribuciones externas.

En tal sentido, podemos observar innumerables casos en los que el desarrollo se da en formas más o menos armónicas, partiendo de la comunidad local.

*“El desarrollo local es una estrategia cuyos actores son los beneficiarios, susceptible de aplicarse a territorios variados en que los recursos humanos variados y físicos son muy diversos y en los que las aspiraciones y las prioridades en materia de desarrollo, crean problemáticas singulares y, simultáneamente permiten aplicar estrategias diferentes y generar respuestas inéditas a partir de los singulares medios disponibles y afectables de la sociedad en el creativo proceso, en correspondencia a un territorio, es decir a un lugar, en un momento, a un grupo dado.” (Mantero 2004: 21).*

El mismo autor agrega una serie de condiciones que hacen al desarrollo local:

- Implica una dimensión territorial ya que el espacio al que se aplica está determinado por una historia, una cultura y recursos concretos;
- Los miembros de la colectividad se unen por un sentimiento de pertenencia y lazos de solidaridad creados en la gestión colectiva de ese espacio;
- Se sustenta en una fuerza endógena: capacidad afectiva o potencial de una colectividad para asumir el reto de su desarrollo;
- Se apela a la voluntad de concertación y al establecimiento de mecanismos de asociatividad e inclusividad;

- Supone la recuperación de valores democráticos mediante la estrategia participativa y de responsabilidad de los ciudadanos para con su colectividad.

*“Alcanzar las expectativas que propone el desarrollo local y equilibrado no es producto del sector ni tampoco es de realización inmediata, requiere sí de un plan integral de desarrollo sustentable, concebido en convocatoria incluyente, y de programas congruentes entre los diferentes sectores y fracciones que, a través de la persistencia de sistemáticas acciones necesarias y suficientes, defina y transite un camino hacia metas graduales de superación y desarrollo en cada una de las áreas”.* (Mantero. 2004;304)

Barbini (2008), plantea que la construcción de nuevos espacios turísticos, deberá realizarse desde la perspectiva del desarrollo endógeno, que implica la capacidad de transformar el sistema socioeconómico, habilidad para reaccionar a los desafíos externos, promoción de un aprendizaje social, y habilidad para introducir formas de regulación social en el ámbito local. Todo ello supone cierta habilidad para innovar.

Según la autora, desde este enfoque, el desarrollo turístico, para dejar huellas reales en los territorios locales, deberá contener las condiciones de endogeneidad en diferentes planos interrelacionados:

- En el plano económico, mediante la apropiación y la reinversión de parte del excedente a fin de diversificar la economía regional-local,
- En el plano cultural presentándose como una matriz o tejido generador de identidad y dinámica socio-territorial,
- En el plano político, por la capacidad para tomar las decisiones relevantes con relación a diferentes opciones de desarrollo, la capacidad de diseñar y ejecutar políticas de desarrollo y la capacidad de negociar (Boisier, 1993).

Cada caso en particular es diferente. El que nos ocupa, surge de la puesta en valor de un recurso natural mediante el desarrollo de un barrio residencial con determinadas características desde lo paisajístico, pero que pretendía la formación de una comunidad participativa que pudiera autogestionarse a lo largo del tiempo, a través de la sociedad de vecinos. Sus características paisajísticas le otorgaron atraktividad turística en una segunda instancia, pero su desarrollo es netamente endógeno.

Desde un nivel sociocultural y socioproductivo, el desarrollo de la actividad turística debe redundar en beneficios para las comunidades residente. Ya sea en términos de beneficios económicos o culturales. Es fundamental que las comunidades locales estén incluidas en los planes de desarrollo para conservar el acceso a los bienes naturales y culturales de su territorio.



Alcanzar las expectativas que propone el desarrollo local y equilibrado no es menester del sector turístico, ni tampoco es de realización inmediata. Requiere, de un plan integral de desarrollo sustentable diagramado con la participación de la comunidad local mediante planes acordados entre los distintos sectores involucrados, y que planteen metas y acciones de desarrollo graduales en cada una de las áreas afectadas.

## 2.4 Regionalización turística.

Existen varios antecedentes que dan cuenta de la intención de regionalizar la provincia de Buenos Aires. Según distintos criterios y en función de los objetivos para los cuales se realiza dicha regionalización.

En el caso del PFETS 2016 (Plan Federal de Turismo Sustentable para el año 2016), se propone regionalizar a la Provincia de Buenos Aires, a través de la identificación de ciertos componentes, los cuales pueden desagregarse en actuales o potenciales. Para la Provincia de Buenos Aires son identificados los siguientes componentes:

- **Corredores:** del Paraná Inferior, Camino del Gaucho, Costa Atlántica Bonaerense, Atlántica Sur Bonaerense, y Corredor San Blas.
- **Área de uso turístico actual:** Área Metropolitana Buenos Aires, Área Sierras de Tandil, Área los Pagos de Areco, Área Serrana de la Ventana.
- **Área con vocación turística:** Área Tandilia, Área Mar y Sierras, Área Ventana al Mar, Área Caruhé-Guaminí, Área de Lagunas y Fortines.
- **Circuitos turísticos marítimos-fluviales:** de cruceros.
- **Travesías:** Rutas Nacionales número 3; 33; 5; 7; 22; 26; 8; 188 y Rutas provinciales número 51; 76; 29.
- **Circuitos transfronterizos o integrados:** circuito Transfronterizo Rioplatense.
- **Puertas:** ciudad de Buenos Aires, Tandil, Mar del Plata, Necochea, Monte Hermoso, Bahía Blanca, Carmen de Patagones-Viedma.

Las regionalizaciones planteadas son necesarias a la hora de abarcar las actividades turístico-recreativas. Así, desde el CIT, se tuvieron en cuenta las siguientes condiciones:

- Ambientales (Diagnóstico Ambiental de la PBA)
- Económico y social (Modelos de Desarrollo Regional)
- De integración por producción afín (Consortios productivos)

Se considera que la regionalización permite identificar y delimitar espacios integrados por partidos contiguos que tienen una problemática similar ya que comparten condiciones ambientales, económico-sociales y turísticas afines.

Intentando rescatar la condición ambiental sustentante, la condición socioeconómica relevante y, primordialmente, el espacio como paisaje y escenario de actividades turísticas actuales y/o potenciales, Mantero, identifica las siguientes regiones para la Provincia de Buenos Aires:

1. Región metropolitana
2. Región litoral fluvial y delta
3. Región del norte y noroeste
4. Región de la cuenca
5. Región del centro (Tandilia)
6. Región del Litoral Atlántico
7. Región austral

Así mismo Mantero (2005), asume estas premisas:

- El interior de la Provincia de Buenos Aires tiene atributos para promover la actividad recreacional y/o turística regional que, a través del reconocimiento de modalidades turísticas, podría permitir vertebrar un modelo de red turística;
- La potencialidad turístico recreacional de la PBA se sustenta en la disposición de:

Recursos naturales: lago-río-mar/playa-planicie

Recursos culturales: la cultura/lo rural-lo urbano

Actividades recreativas: lo recreativo-lo lúdico – lo deportivo – lo festivo

- Los centros urbanos de cierta escala, que disponen y/o pueden disponer de cierto nivel de atributos actuales y/o potenciales, podrían nodalizar el entorno adyacente e inscribirse en la agenda de opciones receptivas, recreacionales y/o turísticas.
- La vertebración de modalidades, a partir de la articulación centro-entorno, plantea una apropiada valoración y prospección recreacional y turística que contribuirá a ubicarles en el espacio y el tiempo, tendiente a superar exclusión y regresión.
- La apropiación y acumulación de los beneficios y las utilidades turísticas, tanto empresariales como sociales, es posible en función de la disposición de los recursos y la localización de las actividades turísticas en torno a centros urbanos o asentamientos de cierta escala.

De lo anterior se desprende que la regionalización ayuda al desarrollo local, abordando los espacios de forma más específica. Esto facilita la creación de estrategias de desarrollo más acordes con los atractivos y potencialidades de la región, así como con las necesidades de las comunidades locales.

Sierra de los Padres queda contextualizada en el marco del corredor turístico definido por la Ruta Provincial 226 que vincula a las ciudades de Tandil y Mar del Plata, funcionando como un nodo de atracción propia y definida.

### 3. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA

El área denominada Sierra de Los Padres, se encuentra al sudeste de la provincia de Buenos Aires, en el centro del partido de General Pueyrredon. A la misma, se accede a través de la Ruta Provincial N° 226 a la altura del Km. 16,50.

Por su parte, la Laguna de los Padres, está ubicada algo más al Este, y su acceso es por la misma ruta, en el Km. 13.

Las coordenadas geográficas de Sierra de los Padres: 37°57'00" S 57°46'00" O



La RP 226, vincula a tres ciudades de importancia regional como son Tandil, Balcarce y Mar del Plata. Se encuentra en excelentes condiciones, lo que facilita y promueve el desplazamiento de visitantes y turistas a lo largo de todo su recorrido.

Si bien el “Barrio Ciudad Jardín Sierra de los Padres” conforma un área urbanizada, forma parte del área rural del partido de General Pueyrredon. Es así como en ella conviven situaciones de carácter urbano, como acceso a servicios e infraestructura, con un entorno de cultivos y grandes extensiones verdes.

### 3.1 Topografía

Sierra de los Padres, forma parte del denominado Sistema de Tandilia: cordón de serranías bajas, originado en los tiempos Precámbrico, hace 3.000 millones de años (primera era geológica “Agnóstica”).

Las rocas que constituyen el basamento cristalino de este sistema, son las más antiguas conocidas en el mundo (2.200 millones de años). En un inicio, conformaba lo que se ha dado en llamar “Andes Bonaerenses”, y lo que ahora son sierras bajas, poseían una altura cercana a los 7.000 mt.

Predominan en su conformación las rocas precámbricas: granito, gneises, cuarcitas y pizarras.

Esta parte del territorio argentino, estaba integrada por el gran macizo continental sudamericano. Este mismo, fracturado, dislocado y hundido, fue la base en que se apoyaron los sedimentos posteriores como el basamento cristalino de la llanura pampeana. El mismo proceso sucedió en otras zonas de Argentina.

El sistema de Tandilia ocupa una superficie de 12.314 km.2 y se ubica dentro de la provincia de Buenos Aires. Su recorrido va desde las inmediaciones del arroyo Las Flores (afluente del río Salado), Los Cerrillos (Bolívar), hasta Mar del Plata, donde se hunde en el Atlántico a la altura de Cabo Corrientes.

Se distribuye a lo largo de 340 kilómetros en sentido noroeste-sudeste, con un ancho de 63 kilómetros en su parte central y una altura máxima de 524 metros en las sierras próximas a Tandil. Son sierras bajas, que forman grupos aislados por llanuras muy amplias. Presentan formas redondeadas con cumbres achatadas y en algunos casos muy extensas.

Los principales grupos serranos son: Olavarría–Sierras Bayas–Azul hacia el noroeste, Tandil–Barker en el sector central, y Balcarce–Lobería–Mar del Plata en el extremo sudo-oriental. El sistema va perdiendo altura desde el oeste hacia el este, tomando la forma de lomas que terminan en Punta Mogotes, Punta Cantera, Punta Piedras, Punta Iglesias y Cabo Corrientes que es el punto continental más saliente de Argentina en el océano Atlántico.

### 3.2 Geología

La cuenca del arroyo y laguna de Los Padres, es el resultado de diferentes episodios geológicos que se iniciaron con el depósito de arenas de cuarzo. Las cuarcitas (rocas sedimentarias de arenas de cuarzo), son las rocas más viejas que afloran en la zona. Se forma-

ron a comienzos de la Era Paleozoica, hace unos 500 millones de años, cuando todavía no se había iniciado el proceso de separación de América y África.

En ese momento, gran parte del sudeste de la Provincia de Buenos Aires se encontraba ocupado por un mar poco profundo; las arenas generadas por la acción de este mar, dieron origen, luego de su compactación y litificación, a las cuarcitas, tan características de esta zona. Es posible encontrar en estas rocas, evidencias de las primitivas formas de vida que ocupaban esos mares, como las “pistas” o “huellas” dejadas por anélidos (gusanos similares a las lombrices), al desplazarse por el sustrato arenoso.

Este conjunto de rocas sedimentarias, que en Punta Mogotes llega a tener unos 500 metros de espesor, es conocido científicamente como “Formación Balcarce”.

Estas rocas son utilizadas con fines comerciales con el nombre “piedra Mar del Plata” para revestimientos de frentes, elaboración de pedregullo y construcción de escolleras. La explotación de piedra Mar del Plata ha sido por años una de las actividades económicas preponderantes en la región y su uso en los frentes de las casas ha dado origen a una de las características arquitectónicas más reconocibles en la ciudad.

El levantamiento producido por movimientos tectónicos de las Sierras de Los Padres, la Peregrina y la Copelina, ocurrió hacia fines del Terciario o principios del Cuaternario, hace aproximadamente unos dos millones de años.

Luego de ese levantamiento, siguió un período de clima árido. En coincidencia con ese cambio climático se depositaron sedimentos eólicos, que habría rellenado tanto los valles como las cumbres de los cerros. Estos sedimentos son la base sobre la que se desarrollaron los suelos fértiles actuales.

La depresión que ocupa la Laguna de Los Padres actual, sería consecuencia de la erosión eólica asociada al período árido.

La Laguna de Los Padres, por su parte, se formó merced a un nuevo cambio climático. Dicho cambio, no fue otro que un ciclo de mayor humedad y lluvias, que sucedió al clima árido y que continúa hasta hoy día. Esto aportó el agua necesaria no sólo para llenar la laguna, sino para generar el importante acuífero que abastece a la región.

Tomado de:

*“Carta Ambiental de la Cuenca del Arroyo y Laguna de Los Padres”. Universidad Nacional de Mar del Plata y Municipalidad del Partido de General Pueyrredon. 1992.*

*Del Río L. H. Massone, J. Martínez Arca, J. Bo., V. Bernasconi, E. Bocanegra, M. Farenaga, R. Ferraro, A. López de Armentia. M. Osterrieth y M. Tomas.*

*“Sierra septentrionales de la Provincia de Buenos Aires.” Relatorio del VI Congreso Geológico argentino: 55-57. 1980. Teruggi M. y J. Kilmurray.*

### 3.3. Flora.

La vegetación actual de la cuenca de Laguna de Los Padre, es el resultado de la combinación de vegetación natural, con la sumatoria de especies arbóreas implantadas desde la llegada de los colonos, y la determinada por el uso del suelo para la producción agropecuaria.

La vegetación dominante en esta región, era la denominada “estepa de gramíneas”. Conformada por especies como pastos, flechillas, pajas, etc. que formaban matas de entre 60 cm. a 1 mt. de altura, entre las cuales se desarrollaban algunos arbustos.

Extensas llanuras de pastos bajos, eran la característica de la zona y no se encontraban árboles, con la excepción en algunas pequeñas áreas de talas y saucos. Los sitios donde crecen talas, son lugares de suelos bien drenados que en el Partido de General Pueyrredon, sólo se encontraban en las barrancas de las orillas de arroyos y lagunas. Estos talares forman un bosque bajo, compuesto por árboles achaparrados de 3 a 6 metros de altura, entre los cuales crecen arbustos y hierbas.

La vegetación natural de las sierras está compuesta por pastizales y densos montes de curro, chilca, carqueja, y caraguatá. Estas especies, todas autóctonas de la zona, crecen asociadas y cubren las superficies de las laderas de las sierras y cumbres planas, aunque su densidad varía de acuerdo a la exposición a los vientos, siendo menos densa en las cumbres planas y en las laderas con exposición sud y sudoeste.

La flora próxima a la laguna, se caracteriza por un gran desarrollo de juncos, totoras y espadañas, así como abundante vegetación acuática como la gambarrusa y la cola de zorro. También encontramos en el delta, como en el resto de la laguna, pequeñas plantas flotantes como helecho de agua, la hepática ricciocarpus y la lenteja de agua.

Tanto en Sierras como en Laguna de los Padres, encontramos vegetación implantada a fin de generar lugares de esparcimiento. Son montes cultivados de especies leñosas como, araucarias, eucaliptus, pinos, cipreses, acacias, ligustros, sauces, álamos, sauces, olmos, fresnos, araucarias y casuarinas, entre otras.

Cercana a la zona del delta de la laguna, se encuentra la Reserva del Curral, que protege esta especie vegetal que solo se halla en las sierras de Balcarce y Mar del Plata, y en algunos sitios seranos de Uruguay.

### 3.4. Fauna

La fauna de la zona es abundante y variada. En cuanto a aves, podemos encontrar alrededor de ciento cuarenta especies, siendo muy frecuentes de ver: macaes (común, pico grueso, plateado), biguaes, gallaretas (de ligas rojas, chica, de escudete rojo), garzas (mora, blanca, bueyera, garcita blanca, chiflón, mirasol común, bruja, azulada), cuervillos de cañada, cisnes de cuello negro, patos (maicero, cabeza negra, colorado, overo, gargantilla, capuchino, cuchara, barcino, etc.), gaviotas (cocinera, capucho, café), junqueros, siete colores de laguna, pico de plata, piojito gris, etc., todas estas relacionadas con el ambiente acuático de la laguna.

En los montes, pastizales y sierras que rodean la laguna, encontramos perdiz chica, golondrinas (doméstica, ceja blanca, barranquera), chimangos, gavilanes (planeador, ceniciento), lechuzón de campo, lechucita de las vizcacheras, teros, palomas (torcazas, torcacitas, picazuró), carpinteros, (real, campestre), pirinchos, benteveos, churrinches, horneros, zorzales, jilgueros, mistos, cabecita negra, chingolo, tordos renegridos, calandrias y cotorras, entre otros.

Muchas de estas especies, nidifican entre los juncos y totoras de la laguna, que se presentan como un excelente refugios para nidificar. Es común ver en primavera y en verano nidos de cisnes de cuello negro, de gallaretas, garzas, gaviotas cuervillos de cañada, junqueros, etc. En el curral, nidifican gavilanes y una gran cantidad de pequeñas aves, mientras que en los montes de eucaliptus, es fácil encontrar los gigantescos nidos comunales de las cotorras, de palomas torcazas, de palomas picazuró.

Entre los animales que ya no se encuentran, contamos: el pecarí de collar, ñandú, venado de las pampas y el guanaco. Todos estos, animales que conformaban la dieta básica de los indígenas. Esta desaparición regional, se debió a la gran modificación que se produjo en estas tierras por agricultura, ganadería, urbanización y a la caza indiscriminada de la que han sido objeto. También estaban distribuidos en esta zona el yagüareté y el puma. Ambos muy perseguidos por los ganaderos y por el valor de sus pieles.

El caso del venado de las pampas, guazú ti (en voz Guaraní), o gamo, es ejemplo claro de la caza indiscriminada. Antes de la llegada del hombre europeo, se distribuía en toda la región pampeana: desde el sur de Córdoba y Santa Fe, hasta Río Negro, y desde San Luis y el este de Mendoza, hasta la costa atlántica y Río de la Plata. Hoy en día, las poblaciones se hallan reducidas a unos 450 individuos que se encuentran confinados en reservas.

Actualmente, entre los mamíferos que se encuentran en la laguna, podemos observar carpinchos, coipos (conocidos vulgarmente como nutrias), ratas de agua, murciélagos (todos insectívoros), comadrejas overas y coloradas, cuises, lauchas y ratones, zorros, hurnes, zorrinos, vizcachas, peludos y mulitas.



De la misma manera en la que el hombre ha introducido vegetación exótica al área, también encontramos animales como la liebre europea, el ciervo dama y el ciervo de Asia que no son autóctonos de la zona.

Estos animales han resultado perjudiciales para el hombre, pues se alimentan de los cultivos y para las especies autóctonas, las cuales enfrentaron su competencia y nuevas enfermedades.

Entre los anfibios podemos encontrar ranitas del zarzal, ranas criollas, escuerzos, sapos y sapitos de panza roja. Ellos habitan debajo de rocas, en los lugares húmedos de las sierras.

En los pastizales se encuentra una especie de lagartija ápada (sin patas, llamada viborita de cristal. En las sierras, habita el lagarto overo, que puede llegar a medir hasta 1.20 metros, y varias especies de lagartijas totalmente inofensivas, que se alimentan de insectos.

También en la zona serrana es común la yará o víbora de la cruz. Es la única especie venenosa de la zona, y obliga a quienes visitan los lugares agrestes de las sierras en primavera y verano, a tomar precauciones. Igualmente observables son especies de culebras como la falsa yará y falsa coral.

Entre los peces de la laguna, encontramos pejerreyes, dientudos, madremitas, mojaras, limpiafondos, chanchitas, tarariras y bagres. El pejerrey es una especie de gran interés deportivo, y de hecho, son muchos los visitantes que se acercan a la laguna por la pesca.

#### 4. RESERVA INTEGRAL LAGUNA DE LOS PADRES.

El área de Reserva de Laguna de Los Padres ocupa una superficie total de 687 hectáreas, correspondiendo 319 hectáreas al cuerpo de agua y 368 hectáreas al área terrestre. Es un atractivo en sí mismo y se complementa con Sierra de Los Padres.

El acceso se encuentra en el km. 13 de la Ruta 226 y se llega hasta las orillas de la misma a través de un camino que se encuentra en buen estado. El lugar es apto para la pesca, observación de aves, deportes náuticos, y el desarrollo de actividades recreativas. Cuenta con fogones, clubes de pesca, alquiler de botes, etc.

Toda esta área, ha sido protegida de distintas maneras a lo largo del siglo pasado. Enumeramos a continuación la sucesión de decretos y ordenanzas orientadas a tal fin:

- En el año 1957, por medio del Decreto Provincial 19322/57, se declara Reserva al área del curral, cercano a la Laguna de Los Padres.
- A través del Decreto/Ordenanza 5383, en octubre de 1982, la Municipalidad de General Pueyrredon crea la figura de "Reserva Natural Laguna de Los Padres".
- Por sucesivas leyes provinciales se transfirieron fracciones de este sector, a la Municipalidad de General Pueyrredon y finalmente, por Ley Provincial 10121 del 6 de diciembre de 1983, la Provincia de Buenos Aires transfiere la totalidad del área a la Municipalidad, incluida la Reserva Provincial del Curral.
- El 13 de septiembre de 1984, por Decreto Municipal 1020, se aprueba el Plan de Manejo para la "Reserva Integral Laguna de los Padres".
- Posteriormente se elabora un Reglamento para la Reserva, modificado por el Decreto Municipal 1863/93, que es el que rige en la actualidad y determina las actividades que se pueden desarrollar en cada zona de la Reserva y cuales están prohibidas.
- Finalmente, se aprueba el Decreto Municipal 1150/95, a través del cual se fijan las pautas para la forestación de la Reserva, basada en especies autóctonas, representativas de las distintas regiones fitogeográficas del país.

La laguna tiene una longitud máxima de 2.065 metros y una profundidad del orden de los 2,40 metros. Cabe destacar que éste último dato, es sumamente variable en función de los aportes fluviales y pluviales. Tiene un solo afluente permanente, el Arroyo Sierra de Los Padres, proveniente del área serrana y un solo efluente, el Arroyo La Tapera, que desemboca en el mar a la altura de Parque Camet.

En la desembocadura del Arroyo de Los Padres, en la laguna, se ha desarrollado un delta equivalente al 20 % de la superficie del espejo de agua.

La reserva se encuentra zonificada, a partir del Plan de Manejo, en tres áreas:

- a) Una zona intangible, correspondiente a curral y al delta (allí se encuentran las colonias de aves), donde está prohibido el acceso del público.
- b) Una zona de conservación, periférica al área intangible, donde la única actividad autorizada es la contemplación de la naturaleza, estando permitido el acceso solo en forma peatonal.
- c) Una zona de usos intensivos, donde se pueden desarrollar actividades deportivas, recreativas y contemplativas.

En la actualidad, existe un proyecto por parte del municipio, para la construcción de un edificio donde funcionará un Centro de Interpretación, una biblioteca y ofrecerán servicios sanitarios y de estacionamiento. La inversión será de 2,5 millones de pesos.

#### 4.1 Capilla Reducción de Nuestra Señora del Pilar.

A orillas de la laguna que se denominara “de Las Cabrillas”, actual “Laguna de los Padres” se encontraba la Reducción del Pilar. Esta fue creada el 13 de noviembre de 1746 por los jesuitas a instancias del monarca español.

Su finalidad, era la de evangelizar a las comunidades aborígenes que habitaban la región, como se especifica en el capítulo destinados a la historia de la zona. El edificio actual de la reducción, es una reproducción, ya que la primera fue destruida por los habitantes originarios.

Este lugar, ha sido declarado “Lugar Histórico” en el Primer Congreso de Historia de los Pueblos de la provincia de Buenos Aires, reunido en la ciudad de La Plata, el 28 de septiembre de 1950.

#### 4.2 Museo José Hernández

Se encuentra ubicado en el casco viejo de la Estancia Laguna de Los Padres.

El nombre del museo recuerda al célebre periodista, escritor y político argentino. Fue bautizada en memoria a los años que pasó siendo niño en el casco de la estancia, hacia 1846. Por aquellos años en la zona se hallaban poblados de hacienda cimarrona y montecreca. Hernández, habría pasado más de 10 años interiorizándose de las costumbres de los gauchos, información que luego volcaría en el “Martín Fierro”.

El primer casco de la estancia, se construye entre los años 1880 y 1890, siendo la construcción actual, posterior a esta.

El Museo se encuentra abierto al público y presenta objetos que hacen a los usos y costumbres de las estancias argentinas del 1800.

Sus días y horarios son de martes a viernes, de 10,00 a 16,00 hs. sábados y domingos, 12,00 a 17,00 hs.

## 5. SINTESIS HISTÓRICA

### 5.1 Historia prehispánica.

Toda esta región forma parte de las sierras septentrionales del sistema de Tandilia. Con un clima afable y recursos disponibles, se estima que los primeros habitantes de la región datan de hace unos 10.000 a 12.000 años atrás. Los indicios hallados en la zona, ubican a estos primeros habitantes hacia fines del Pleistoceno.

*“El pleistoceno fue la época de grandes cambios geológicos y climáticos (glaciaciones), debidos al descenso de las temperaturas que afectaron la distribución de plantas y animales. Al finalizar este período (hace unos 10.000 años) e iniciarse el Holoceno - época geológica actual- se produce la extinción de los grandes animales pleistocénicos, probablemente causada por las nuevas condiciones ambientales más benignas (similares a las presentes). Esas especies eran: milodón, caballo americano, megaterio, mastodonte, gliptodonte, etc. Una especie de estos últimos se halló en los niveles de ocupación más antiguos de esta región y en relación directa con artefactos de piedra tallada. Es decir, se plantea la existencia de los primeros pobladores en tiempos en que aún vivían algunas de aquellas especies. Los hallazgos son todavía escasos y no existen indicios concretos sobre su consumición, pero sí indican la contemporaneidad con el hombre. En otros sitios de la provincia de Buenos Aires, se encontraron restos de fauna pleistocénica, con claras evidencias de haber sido cazadas y consumidas (Estancia La Moderna, Partido de Azul, y Arroyo Seco, Partido de Tres arroyos).*

Investigaciones llevadas a cabo en la zona, han demostrado que estas sierras han sido el eje de una intensa movilidad humana.

*“... Este paisaje de sierra y cerros aislado, con valles interserranos y suaves lomadas, que finalizan en el litoral atlántico perfilando bahías y playas, formó una unidad que – lejos de constituir una barrera – orientó la circulación en la zona.”<sup>15</sup>*

Aquellos primeros habitantes eran nómades. Sus desplazamientos se relacionaban con la disponibilidad de alimentos en las distintas épocas del año. Su alimentación se basaba principalmente en la caza de animales (venados de las pampas, guanacos, vizcachas, armadillos, etc.), y en la explotación de otros recursos complementarios a su dieta (recolección de vegetales y/o productos marinos). A esta forma de organización socioeconómica, se la denomina “cazador – recolector”. El alimento, lo obtenían en sus desplazamientos estacionales hacia las zonas adyacentes a estas sierras, llanuras y litoral marítimo. La presencia de caracoles en áreas alejadas de la costa, indica claramente la movilidad de estas comunidades hacia el sector costero.

---

<sup>15</sup> Alvares-Canedo-Da Orden-Irigoin-Jofre-Mateo-Mazzanti-Parin-Pastoriza-Reynoso. “Mar del Plata. Una historia urbana”. Fundación Banco de Boston. Buenos Aires. Año 1991.

Estos antiguos pueblos de la zona conocían el manejo de la cerámica para la realización de elementos de uso doméstico, así como también, fabricaban sus herramientas con huesos de los animales cazados.

A estos grupos de indígenas se los conocía con el nombre de “Pampas” o “Serranos”, y también, “Puelches” o “Tehuelches” (gente del Este). Eran descendientes de los araucanos, que habitaban en Chile, y habían bajado de la cordillera al enterarse de la gran cantidad de ganado salvaje que pastaban en estas llanuras.

Evidencias de estos pobladores se han encontrado en la cuenca de la Laguna de los Padres (Haras Los Robles), y también muy cerca de Mar del Plata, en la denominada Cueva Tixi. En su interior de 40 metros cuadrados aproximadamente, se hallaron restos materiales de grupos cazadores-recolectores que la ocuparon a fines del pleistoceno. Los últimos ocupantes llevaron a cabo actividades relacionadas con la fabricación de artefactos, cocción y consumo de alimentos.

En este caso en particular, es interesante el uso diferencial que hicieron del espacio. Se pudieron observar algunas modificaciones intencionales del suelo que ocuparon, hechas muy probablemente con la idea de mejorar las condiciones de habitabilidad dentro de la cueva. Por ejemplo, se halló un foso (basurero), donde habían depositado una gran cantidad de animales cazados. Cercana a éste, fue encontrada una acumulación intencional de roca fragmentada que permite pensar en instalaciones relacionadas con cerramientos parciales de la boca de la cueva.

Esta cueva, presenta evidencias de haber sido ocupada desde aquellos tiempos hasta la llegada de los españoles. Época en la cual sus habitantes ya utilizaban variedad de materia prima para la fabricación de instrumentos de trabajo: cerámicas decoradas, instrumentos de hueso, pigmentos minerales, y artefactos de piedra tallada.

A partir de la llegada de los españoles, las etnias bonaerenses generaron una compleja red de relaciones económico-sociales diferentes a las de la etapa anterior. Las comunidades tecnológicamente simples, fueron las más resistentes a la dominación hispánica, manteniendo su autonomía política hasta fines del siglo XIX.

## 5.2 Desde la llegada de los españoles.

Las costas marplatenses fueron visitadas o descriptas entre otros, por Hernando de Magallanes (1519) y el corsario inglés Sir Francis Drake (1575). La primera llegada de los colonizadores vía terrestre a esta zona, la realizó Don Juan de Garay en el verano de 1581/82, en una expedición que había partido de la ciudad de la Santísima Trinidad, puerto de Buenos Aires.

En una carta al Consejo de Indias, hacía una breve descripción de la región. En lo que respecta a la actual Sierra de los Padres y costa de Mar del Plata, decía: “Legua y media de la mar se acaba un ramo de la cordillera que baja de la tierra adentro, muestra grandes peñascos y en lo alto campiñas y en la costa en algunas partes descubre pedazos de peñascos donde bate el agua y en aquellos peñascos hay gran cantidad de lobos marinos... Aquella gente se abriga con mantas de pieles de unos animales que hay como liebres, de gatos monteses y hacen sus tiendas de cueros de venados. Hallamos entre estos indios alguna ropa de lana muy buena: dicen que la traen de la cordillera de las espaldas de Chile”.

La región serrana que estamos analizando, constituyó durante el período colonial un vértice del circuito mercantil, donde la obtención del ganado fue la base de la nueva estructura económica indígena.

La línea de frontera con los aborígenes tenía por límite el río Salado (por la actual Ruta N° 2 a la altura del Partido de Castelli). No se intentó colonizar estos territorios por varios años. El primer antecedente histórico, desde la llegada de los europeos, de una radicación estable al sur de esta línea, se remite a la evangelización de los indios. Circunstancia de la cual surge la denominación “de los padres” para la sierra y laguna existentes en el lugar.

Según algunos historiadores, la ocupación de estas tierras se debió a un plan defensivo ante la belicosidad de los indígenas. Otros en cambio, opinan que lo que se pretendía era extender las fronteras más allá del Río Salado. Finalmente, algunos sostienen que respondía a la intención política de fundar misiones para llegar por tierra al Estrecho de Magallanes, con intención de encontrar la Ciudad de los Césares. Ilusión que tenía fascinados a los españoles.

Ya sea por una o varias de estas razones, en este contexto histórico, y con el objeto de controlar y reducir a los indígenas a un sitio estable y neutralizar su nomadismo, el Jefe Provincial de la Orden de los Jesuitas, Bernardo NUSDORFFER, decide establecer misiones en la zona. Así surge en 1740, en la margen sur del Salado, la reducción de Nuestra Señora en el Ministerio de la Concepción de los Pampas, bajo la tutela de los Padres Manuel Querini y Matías Strobel.

El 3 de noviembre de 1746, los misioneros jesuitas José Cardiel, Tomás Falkner, Matías Strobel, Gerónimo Rejón y Manuel Querini se asentaron a unas tres leguas del mar, a orillas de la “Laguna de los Cabrillos” (actualmente “Laguna de los Padres”). Unos días después, el 16 de noviembre, fundaron la Misión de Nuestra Señora del Pilar del Volcán. Este vocablo deriva de Vuulcan: abertura entre dos cerros. Denominación con la que identificaban a las sierras de la zona. Más precisamente, el nombre respondía al sector que actualmente se conoce como “Puerta del Abra”, sobre la Ruta Provincial N° 226 a la altura del kilómetro 45 aproximadamente. En tanto que Nuestra Señora del Pilar, se debe a que el Padre Cardiel, traía una estampa de dicha virgen.

El prólogo de la fundación de Mar del Plata se desarrolló en esa Misión Católica. Los campos de la Reducción se extendían hasta el Atlántico, entre los arroyos “La Tapera” y “del Barco”, y el rancherío principal se ubicaba a unos 700 metros del mar, sobre los fondos de la actual cancha del Mar del Plata Golf Club, en Playa Grande.

Cuando la Reducción del Pilar llegó a reunir unos mil doscientos indios, se gestionó la categoría de Pueblo, lo que implicaba contar con un Cabildo, organización administrativa semejante a la que en tiempos de la colonia regía para las comunas.

El 1° de enero de 1751 quedó finalmente, constituido el Cabildo del Pueblo. El acta de los primeros comicios realizados en esta zona, se encuentra en la Biblioteca Nacional, siendo un documento de gran valor histórico, pero muy poco conocido.

Esta organización comunal se vio malograda por la amenaza de destrucción de la propia reducción por parte de Cangapol, conocido por los españoles como el “Cacique Bravo”, quien era el jefe de los Puelches y Pampas.

Cangapol extendía sus dominios desde el límite del Río Salado, hasta el Río Negro. Para 1750 las relaciones entre españoles y la gente de Cangapol, no eran buenas, y los ataques a las Reducciones eran cada vez más frecuentes. Para algunos historiadores, la furia de Cangapol obedecía a las injusticias y crímenes cometidos por los soldados españoles.

Así es como el 24 de febrero de 1751 la misión de los Desamparados es arrasada por segunda vez por parte del cacique Cangapol. Unos meses más tarde, el 1° de septiembre de ese mismo año, los misioneros y parte de los indios de la Reducción del Pilar, emprenden la retirada hacia la reducción de la Concepción, antes mencionada y ubicada sobre el Río Salado. Los misioneros trataron de fortalecer a Concepción, pero otro cacique, Yahti, la destruye y en enero de 1753 es abandonada definitivamente.

Finalizó así, un notable esfuerzo civilizador, que podía haber llevado a una pacífica colonización y evangelización. Poco tiempo después, esta falta de acuerdos lleva a lo que conocemos como “Conquista del desierto”, que demandó una enorme cantidad de recursos y provocó sangrientas luchas.

Durante el siglo XVIII, Buenos Aires comenzó un proceso de crecimiento demográfico que la transformó en un mercado importante para los fértiles campos que la rodeaban. Se generaron cinturones de huertas mixtas (quintas), granjas de cereales (chacras) y un poco más alejados, una zona donde se alternaban la producción de cereales con la cría de vacunos, equinos, lanares y mulares, en chacras y estancias. A mayor distancia del núcleo urbano, la ganadería reinaba casi indiscutiblemente.

La imagen de desierto y desolación, aparecía claramente al sur del Río Salado. Pampa, sierras y lagunas, sin pobladores ni asentamientos estables de colonizadores, salvo las misiones.



Pero desde la perspectiva indígena, la realidad era otra. Los que vivían en las sierras de Tandil y Ventana eran, en gran medida, criadores de ganado nómada. Se trataba de rodeos cuidados y controlados, cuya movilidad estaba determinada por los ritmos estacionales y las necesidades de pasto y agua. Las excepcionales condiciones del medio, que favorecieron la concentración de hombres y ganados, permitieron el establecimiento de una compleja red de intercambios comerciales. La riqueza de la región, no solo mantenía a una población más o menos numerosa, sino que además alimentaba un activo comercio en un amplio circuito mercantil.

Las misiones se reducían a unos ranchos de tapia con techo de paja, la capilla, una estancia de ganado y una pequeña chacra. La conversión de los aborígenes se apoyó en dos sistemas que se usaron alternativamente o en forma conjunta de acuerdo a las circunstancias. Uno de ellos, que podríamos llamar “convencimiento”, consistía en métodos como el reparto de obsequios o la realización de ceremonias religiosas pomposas y que tenía en la palabra uno de sus elementos claves. El segundo sistema se basa en la fuerza lisa y llana.

En 1790, se realizan acuerdos estables de comercio entre los indígenas y las autoridades coloniales. Sin embargo, hasta 1810 el Río Salado seguía siendo la frontera con los territorios ocupados por indígenas. Ese año comenzó una nueva ofensiva para conquistar tierras de los indios y establecer nuevos poblados.

Durante los primeros años posteriores a la Revolución de Mayo, los medianos y pequeños productores, numerosos en la zona, llevan a cabo sus actividades fundamentalmente con mano de obra familiar. Estos campesinos, son los que consolidan los avances de los fortines y de la frontera sur, precediendo a la formación de pueblos o villas mediane este tipo de ocupación denominada “informal”.

A partir de 1815 con la instalación de la estancia Miraflores en la laguna de Kaquel Huincul (en el actual Partido de Maipú), comenzó un progresivo avance sobre la región. En algunos casos, por influencia o por rango militar, pudieron unos pocos acceder a nuevas tierras al otro lado de la imaginaria línea fronteriza.

En 1817 se funda la ciudad de Dolores.

En 1820 el derrumbe del poder nacional otorgó autonomía a Buenos Aires, que además heredó casi todos los ingresos fiscales de aquél. Esta situación permitió el retorno a una política de más activa expansión sobre las tierras indígenas y el inicio de un avance frontal más allá del Salado, primero hacia el oeste y luego con mayor ímpetu hacia el sur de la provincia.

Ante el aumento de los precios internacionales de los productos pecuarios (especialmente cueros), que elevó el precio interno del ganado y el valor de la tierra, resultó im-

prescindible el corrimiento de la frontera del Salado, lo que se planteó como una necesidad para Buenos Aires.

Con la incorporación de los territorios entre el Salado y la primera cadena de sierras pampeanas, se produce el correspondiente desplazamiento de los indígenas de las tolderías concentradas desde el Vuulcan hasta el Cairú (Sierras de Tandil), hacia el interior del territorio. El comercio indígena, a partir de entonces, se fue concentrando en el oeste y el sur. Con el tiempo, fueron los puestos y pulperías de la frontera los que acapararon tal actividad.

Grupos de hacendados y saladeristas, con algunos comerciantes porteños, comenzaron a mirar con sumo interés las enormes extensiones hasta entonces en manos de los indígenas. La forma de acceder a la propiedad de la tierra se denominaba “Merced”, siguiendo una vieja tradición colonial, por la cual el Rey (sustituido por el gobierno patrio), la otorgaba en forma de premio por acciones de guerra o servicios prestados.

Los distintos gobiernos revolucionarios que se sucedieron a partir de 1810, acuciados por problemas políticos, económicos y sociales, fueron dilatando este uso hasta principios de la década de 1820. La voluntad del Estado Provincial por poblar y poner en producción las tierras de la zona, encontraba en este sistema, una forma de seducir a los ganaderos con grandes extensiones ajenas a su control.

Los hacendados que solicitaban gran cantidad de territorio explicaban en su pedido que destinarían esas tierras para la cría de ganado, reservando así las que poseían en zonas más cercanas a Buenos Aires para el engorde del mismo (invernada). Es interesante remarcar el interés exclusivo de las tierras para destinarlas a la ganadería.

En 1819, en la zona del actual Partido de General Pueyrredon, solicitaron sus mercedes Don Pedro de Alcántara Capdevila, Lorenzo López, junto con Pedro Trapani y Patricio Linch. Todos, importantes saladeristas en creciente prosperidad vinculada al incremento de las exportaciones de cuero y tasajo (pedazo de carne seco y salado para que se conserve).

Los beneficios de estas concesiones se vieron demorados por las dificultades en tomar posesión de las tierras, originadas en los levantamientos indígenas, que en 1820 retrotrajeron la frontera hasta la zona de Maipú. Para contrarrestar estos ataques durante la década del '20 se instala en Tandil, el Fuerte Independencia, y con esto las estancias se comienzan a radicar lenta pero definitivamente.

Otro instrumento del gobierno para fomentar la ocupación de estas tierras fue la “Ley de Enfiteusis” de 1822. Concebida por Bernardino Rivadavia, mantenía bajo propiedad del Estado las tierras concedidas, a la vez que las ofrecía como garantía del empréstito negociado en Londres con la firma Baring Brothers. De esta manera, el Gobierno intentaba atraer colonos que se dedicasen a la agricultura. Consideraba que de tal modo, se aumen-

taría y diversificaría la producción de la provincia y podría contrarrestarse el creciente poder e influencia de los hacendados.

Don Pedro de Alcántara Capdevila, obtuvo como merced (posteriormente anulada y finalmente en enfiteusis) unas 80.000 has. “en los alrededores de Cabo Corrientes”, ubicadas entre la pampa abierta, el mar y los campos de don Pablo José de Ezeyza, que incluían la Laguna de Los Padres y las sierras cercanas. A su muerte, en 1828, sus hijos vendieron la tierra, a Ladislao Martínez Castro. Este gestionó la tenencia definitiva, logrando la donación de sus tierras por parte del estado en 1830. Con posterioridad, Capdevila cede la explotación de las tierras a su hermano Marcelino, que dio a la propiedad el nombre de “Estancia de la Laguna de los Padres Jesuitas”.

Desde 1826, las devastadoras invasiones indígenas no se detenían. En 1829, 1831 y 1833 los malones llegaron hasta más allá del Arroyo Las Busquitas. Los hacendados sugirieron entonces al Gobernador Juan Manuel de Rosas, organizar la llamada “Campaña del desierto”, que logró el alejamiento de los malones.

En 1839 los llamados “Libres del Sur”, encabezados por Lavalle, y a los que se adhirieron los estancieros del sudeste de la Provincia de Buenos Aires, se alzaron contra Rosas. Al ser derrotados, se les confiscó la mayoría de los campos de la zona. Entre ellos, los de Martínez Castro.

Las estancias quedaron semi-abandonadas y los malones reaparecieron. Esta situación continuó hasta la caída del régimen Rosista en 1852, cuando se liberaron los embarcos sobre los establecimientos de la Sociedad Rural Argentina.

Como dato curioso, cabe señalar que en 1844, a los 9 años de edad y tras la muerte de su madre un año antes, se establece en Laguna de Los Padres, José Hernández acompañado por su padre. Pasa allí alrededor de nueve años y fue en esta zona donde el autor de “Martín Fierro” se hizo gaucho y tomó contacto con las faenas rurales.

En 1847 José Gregorio Lezama, acaudalado hacendado y amigo del entonces gobernador Juan Manuel de Rosas, compra la Estancia Laguna de Los Padres, y tres años más tarde agrandó aún más el latifundio, comprando también la Estancia La Armonía, y la Estancia San Julián de Vivoratá, hasta alcanzar las 50 leguas cuadradas. El nuevo propietario envió a poblar el campo a los hermanos Antonio, Javier e Inocencio Ortiz. “La casa de los Ortices” fue por tiempo prolongado, un centro obligado de reunión en 40 leguas a la redonda.

Así, al promediar el siglo XIX, a medida que la frontera se fue alejando y se estabilizaba el control de la región por las autoridades provinciales, las estancias fueron consolidando la ocupación productiva del suelo.

El 13 de agosto de 1856, Lezama vendió las tierras a un consorcio Brasileño-portugués integrado entre otros por José Cohelho de Meyrelle, quien sería el encargado de poner en marcha la producción de las tres estancias anteriormente nombradas.

El comprador fundó el primer saladero de la región, instalándolo justo a la desembocadura en el mar, del arroyo de las Chacras. Cansado de las periódicas crecidas del río Salado, que atrasaba el paso de las carretas, mandó a construir un muelle de hierro en la cercanía del saladero. Allí empezaron a concentrarse ranchos, apareció el primer almacén, una capilla y se esbozó el puerto, que tomó el nombre de la estancia, Laguna de los Padres, en lo que es hoy la ciudad de Mar del Plata.

La instalación del saladero en el Puerto de Laguna de Los Padres, generó un lento y progresivo cambio en la fisonomía de la región al concentrar un pequeño núcleo de población alrededor del mismo. Así, el lugar comenzó a conocerse como poblado.

En 1860, don Patricio Peralta Ramos, junto con Benigno Barbosa, le compraron a Cohelho de Meyrelles las tres estancias. Constituyeron una sociedad para la explotación del saladero con los señores Anacarsis Lanusse y Benjamín Zubiaurre. Por entonces, el primitivamente denominado Puerto de la Laguna de los Padres, pasó a denominarse Balcarce, coexistiendo brevemente dos poblados con el mismo nombre, que el “Departamento de Ingenieros” denominaba Balcarce y Balcarce A. Al prosperar la zona, se planteó la discusión de donde instalar un pueblo, debatiéndose entre “costeros” y “serranos”. Finalmente el asentamiento se instaló sobre la costa, en donde existía el antiguo puerto de Laguna de los Padres, sobre tierras de Patricio Peralta Ramos.

De aquellos compradores y socios de 1860, Anacarsis Lanusse era un terrateniente francés quien bajo la protección de Mitre, había obtenido una gran fortuna en épocas de la guerra con el Paraguay. Él es quien se quedó con el campo donde luego se construyó la estancia “La Peregrina”.

El 10 de febrero de 1874, se reconoce a Mar del Plata como pueblo perteneciente al Partido de Balcarce, por decreto del gobernador de aquel momento, Don Mariano Acosta. Esa fecha perdurará en el tiempo como la de fundación de Mar del Plata.

En 1879 se dividió el partido de Balcarce, creándose a instancias del gobernador Carlos Tejedor, el Partido de General Pueyrredon. La Laguna y Sierra de los Padres quedan dentro del territorio del nuevo partido.

El 15 de julio de 1907 el pueblo fue declarado ciudad. Para ese entonces, ya se habían fundado el Mar del Plata Golf Club y el Club Mar del Plata SA.

### 5.3 Sierra de los Padres en el siglo XX.

Con posterioridad a Anacarsis Lanusse, los dueños de La Peregrina fueron los hermanos Imaz hasta que uno de ellos, Joaquín, quedó como propietario definitivo de las cinco leguas cuadradas del establecimiento. Al fallecer, su viuda Petrona Huelguillar, se hizo cargo de sus bienes. En la década de 1880, el predio fue alambrado y dividido en potreros. Entre 1920 y 1959 Teófilo Bordeu, nuevo esposo de Petrona, dio un gran impulso al establecimiento y lo administró personalmente.

En la medida que La ciudad de Mar del Plata se iba desarrollando a nivel turístico como destino de la élite porteña, también los visitantes mostraron interés en la zona serrana. A sí es como en diciembre de 1927 comienza sus actividades el primer vehículo de excursión en llegar a la Laguna y Sierra de los Padres, denominado “La Bañadera”. Las salidas eran desde la puerta del edificio del club Mar del Plata SA. en Av. Luro y la costa. Durante esta primera parte del siglo XX, compartiría su atraktividad con la Fuente de Agua Mineral La Copelina, ubicada algunos kilómetros más al oeste de Sierra de los Padres.

Paralelamente, el área va desarrollando también su perfil productor de hortalizas y ganado. Hoy el área dedicada a la horticultura es importante dentro de la Cuenca del Arroyo y Laguna de Los Padres. Es una actividad de profundo arraigo en la zona y con el transcurso de los años se ha transformado en un importante sector de la economía regional.

Esta área utilizada para la producción, se denomina núcleo hortícola de colonia Laguna de Los Padres y núcleo hortícola de colonia Sierra de Los Padres. También en el área, tienen un gran desarrollo las actividades de tipo extensivo dedicadas principalmente a la ganadería de engorde y en menor medida los tambos y aras.

### 5.4 El por qué de su nombre.

Originalmente, se conocía a la actual Laguna de Los Padres con el nombre de “Laguna de los Cabritos”. Con la llegada de los jesuitas, la laguna fue paulatinamente cambiando su denominación.

El historiador Félix Outes escribió: “La toponimia se encargó de fijar, en múltiples, el recuerdo de la Reducción desamparada”. Al parecer, a la laguna ya se le conocía a principios del siglo XIX como “de los Jesuitas” y es probable que fuera Juan Manuel de Rosas quién primero la llamara “de los Padres” en su expedición militar de 1825/26, denominación que para siempre se fija en la nomenclatura regional.”

Como ya se dijera en el capítulo anterior, Marcelino Martínez Castro era quien tenía la explotación de las tierras de la zona y es quien le dio a su propiedad el nombre de “Estancia de La Laguna de Los Padres Jesuitas”.

## 5.5 Ciudad Jardín. Antecedentes.

### a. Ciudad jardín.

El movimiento de “Ciudad Jardín” es un método de planificación urbana que surge en 1898 a partir de las ideas de su fundador Sir Ebenezer Howard<sup>16</sup>. Las Ciudades Jardín pretendían ser comunidades autónomas, rodeadas de “Cinturones verdes”, que contienen áreas proporcionales de residencias, industrias y agricultura.

Howard publicó su libro “Mañana: un camino pacífico para una verdadera reforma”<sup>17</sup> en el año 1898. Aquí, describe una idealizada ciudad jardín que estaría preparada para albergar 32.000 personas en un terreno de 6.000 hectáreas. El espacio se desarrollaría en un patrón concéntrico con espacios abiertos, parques públicos y seis avenidas radiales de 120 pies de ancho, que se extiende desde el centro.

La ciudad jardín sería autosuficiente y cuando llegara a la población total, otra ciudad jardín comenzaría a desarrollarse en sus proximidades. Howard, prevé un conjunto de varias ciudades-jardín como los satélites de una ciudad central de 50.000 personas, unidas por carreteras y ferrocarriles.

Este primer libro vende tantas copias como para dar lugar a una segunda edición “Ciudades Jardín del Mañana”, publicado en 1902, vierte los conceptos sociológicos y urbanísticos en los que se fundamentan sus ideas.

Entre sus premisas fundamentales la ciudad jardín:

- Posee un diseño urbano que permita una vida saludable.
- Tendrá un tamaño que haga posible una vida social a plenitud, su crecimiento será controlado y habrá un límite de población.
- Estará rodeada por un cinturón vegetal y comunidades rurales en proporción de 3 a 1 respecto a la superficie urbana.
- Se pretende que sus habitantes desarrollen sus actividades laborales en la misma ciudad o en un radio no mayor a los quince kilómetros.

---

<sup>16</sup> Sir Ebenezer Howard vivió entre los años 1850-1928 en el Reino Unido.

<sup>17</sup> HOWARD, Ebenezer. “Garden Cities of Tomorrow”. London, Faber and Faber. Año 1902.

- El conjunto. Especialmente el suelo, será de propiedad pública, o deberá ser poseído en forma asociada por la comunidad con el objeto de evitar la especulación de los terrenos.

El movimiento fue cobrando adeptos en el Reino Unido, hasta dar origen, en 1899, a la “Garden City Association”, que fuera presidida por el mismo Howard. Desde esta asociación se promovió la fundación de la primera ciudad jardín en la localidad de Letchworth, 55 km. al norte de Londres. Abarcaba una superficie de 1860 ha. Estaba proyectada para una población de 33.000 habitantes.

Otro proyecto fue iniciado en las cercanías de la ciudad de Welwyn en 1919: “Welwyn Garden City”. Se encuentra al norte de Londres y en 1970 su población era de aproximadamente 45.000 habitantes. En ambos casos, la mayoría de los residentes trabaja en los centros industriales de la localidad, el resto, en lugares que no distan los 15 km. Se trata de ciudades integrales, no ciudades dormitorio.

La idea se disemina por toda Europa y luego se trasfiere a América, para el desarrollo de algunas localidades cuyo desarrollo no es espontáneo, sino proyectado; y para la reconstrucción de otras destruidas por las primera y segunda guerras mundiales en el viejo continente.

También surgen grupos con ideas similares como el movimiento “City Beautiful” que se crea en ocasión de la Exposición Colombiana de Chicago en 1893. Este movimiento sigue las tradiciones del ideario de Jefferson que predominaba en Estados Unidos e incorpora luego, las ideas evolutivas del escocés Patrick Geddes, a la vez que confluye con las antiguas propuestas de los grupos “Arts and Crafts”<sup>18</sup>

El movimiento original poseía innumerables propuestas de “rehabilitación social” y “calidad urbana”. Es justamente por eso que se expande rápidamente por Europa y es presentado como una alternativa al problema de la vivienda social en el Congreso de Casas Baratas de Lieja (1905).

En España Cipriano Montoliú impulsa desde Barcelona, el movimiento. Es el creador de la Sociedad Civil La Ciudad Jardín en 1913<sup>19</sup>. Como en otros países, aquí también se hace hincapié en los aspectos sociales del cooperativismo, la gestión urbana y la descentralización industrial.

---

<sup>18</sup> GEDDES, Patrick. “City Development: a study of Parks, Gardens and Culture institutes”. Año 1904 - GEDDES, Patrick. “The City beautiful in Theory and Practice”. GCTP. Año 1913. - GEDDES, Patrick. “Cities in evolution. An introduction to the Town Planning Movement and to the study of Civics”. London, William Norgate. Año 1915.

<sup>19</sup> MONTOLIÚ, Cipriano. “Las Modernas Ciudades y sus Problemas a la Luz de la Exposición de la Construcción Cívica de Berlín”. Barcelona, Sociedad Cívica La Ciudad Jardín. Año 1913.

Por estos tiempos se conforma la “Asociación Internacional de Ciudades Jardín y Planeamiento Urbano”. Estas ideas, tiene gran impacto en la reconstrucción de Bruselas y en la conservación del patrimonio en muchas de las ciudades parcialmente destruidas por la guerra.

Otro de los grandes autores de este movimiento es Sitte, quien coincidía en la preocupación de la relación entre ciudad y territorio; ciudad y paisaje contextual y en la articulación entre núcleos centrales, periferias suburbanas y ciudades satélites. También jugará un papel protagónico en esta línea de pensamiento Raymond Unwin (1863-1940), quien proponía trabajar sobre las ciudades satélites, es decir apuntar a los “gardens-suburbs”<sup>20</sup>.

Siguiendo la tendencia mundial en lo que se refiere lo urbanístico, en Francia la “Association des Cités Jardins” fue creada por Georges Benoit Levy (1880-1971) en 1903. También Le Corbusier estudiaría en 1910 las posibilidades de una ciudad jardín en Chaux des Fonds con rasgos pintoresquistas. Hacia 1930 la Oficina de “Habitations Bon Marché” creaba en los alrededores de París unas quince ciudades jardín con un total de veinte mil unidades de vivienda, pero las carencias de tierra pública, los altos costos del equipamiento por la dispersión territorial y el creciente desarrollo de los CIAM desalentaron impulsos de estas propuestas.

Por esos años se editaba en Buenos Aires la utopía de “La Ciudad Anarquista Americana” de Pierre Quiroule, cuyas viviendas se desparramaban entre bosques y praderas retomando la idílica conexión con la naturaleza<sup>21</sup>.

En América Latina los movimientos de la “Ciudad Jardín” y la “Ciudad Lineal” tendrían diferentes repercusiones que muestran otras de las líneas de transferencia de ideas y experiencias europeas<sup>22</sup>.

#### b. Antecedentes en Argentina. Los inicios del urbanismo y el aporte francés.

Nuestro país no es ajeno a estas corrientes de pensamiento ocupadas en lo urbanístico y la calidad de vida de las personas que habitan las ciudades.

---

<sup>20</sup> UNWIN, Raymond. “Cottage plans and common sense”. London. Fabian Society. Año 1902. Con Barry Parker Unwin había escrito “The Art of Building a Home”. London, Longman, 1901. Barry Parker realizaría barrios jardín en San Pablo (Brasil).

<sup>21</sup> GÓMEZ TOVAR, Luis; GUTIÉRREZ, Ramón; VÁZQUEZ, Silvia. “La ciudad anarquista americana de Pierre Quiroule”. Madrid. Año 1992.

<sup>22</sup> ALMANDÓZ, Arturo. “The Garden City in the Early Twentieth-century Latin America”. Urban History N° 31. Cambridge, Cambridge Press. Año 2004 - FIGUEROA, Jonás. “La ciudad lineal en Chile”. (1910-1930). In. Documentos de arquitectura Nacional y Americana (DANA) N° 37/38. Buenos Aires. Año 1995.



Los comienzos del urbanismo y el paisajismo francés en Argentina pueden puntualizarse en las últimas décadas del siglo XIX, en tiempos en que argentinos como Felipe Senillosa (h) imprimían en París sus proyectos de expropiación para hacer avenidas diagonales en Buenos Aires<sup>23</sup>.

En Argentina, marcaría una línea persistente<sup>24</sup> en el diseño y desarrollo de varias ciudades, la radicación del renombrado paisajista francés Charles Thays (1849-1934). Él es quien impulsaría la creación de la red de parques y plazas, sumado al prestigio de París como ciudad “modelo”. Así mismo, las esporádicas visitas de Joseph Bouvard, (Director General de la Exposición de París de 1900), convocado para los planes urbanos en Buenos Aires y Rosario, habrían de consolidar esta faceta en el campo urbanístico.

La municipalidad de Buenos Aires prepara el “Plan de Mejoras” entre 1894 y 1898 y con esto, se cierra una etapa donde los técnicos locales, o extranjeros con muchos años de residencia en el país, impulsan una planificación urbanística para la ciudad<sup>25</sup>.

En 1931 arribaría a la Argentina Werner Hegemann (1881-1936) invitado por los “Amigos de la ciudad de Buenos Aires”. Un destacado urbanista que, acompañado por Carlos María della Paolera, dictara cursos en Buenos Aires, Rosario y Mar del Plata. La insistencia de Hegemann en una crítica constructiva sobre el Código de Buenos Aires de 1928 y la carencia de espacios verdes, marcaría una manera razonable de analizar la ciudad desde su realidad antes que imponer una nueva teoría desde los modelos externos.

En 1929, llega a la Argentina un joven emigrante alemán, Dr. Eric Zeyen. En 1944, es quien impulsa para esta zona, la idea de “crear una ciudad preconcebida y de desarrollo orgánico. Provista del confort de la gran urbe, y con el encanto de la campiña”.

---

<sup>23</sup> SENILLOSA, Felipe. “Leyes de expropiación necesarias y embellecimiento de la ciudad de Buenos Aires por medio de empresas particulares”. París. Tipografía Best. 1875. Sobre la presencia de los urbanistas europeos en América Latina debe consultarse el libro de ALMANDOZ, Arturo (ed). *Planning Latin American's Capital Cities. 1850-1950*. London, Routledge, 2002. También el número de homenaje de la Revista “Documentos de Arquitectura Nacional y Americana” (DANA) N° 37/38 dedicado a Jorge Enrique Hardoy. Buenos Aires, 1995 y GUTIERREZ, Ramón. “Modelos e imaginarios europeos en el urbanismo americano 1900-1950”. In: *Revista de Arquitectura* N°8 Santiago, FADU. UCH, 1996. También NOVICK, Alicia. “Técnicos locales y extranjeros en la génesis del urbanismo porteño”. In: *Área*. Buenos Aires, FADU-UBA, 1992. Un reciente trabajo de Arturo Almandoz sobre “Historiografía urbana en Latinoamérica: del positivismo al posmodernismo” abarca comprensivamente los enfoques historiográficos sobre el tema de las transferencias de ideas y proyectos.

<sup>24</sup> THAYS, Carlos, RAPOSO, Alexandre. “Carlos Thays. Sus escritos sobre jardines y paisajes”. Buenos Aires. La Ciudad Argentina.

<sup>25</sup> En dicho plan estuvieron los ingenieros Carlos María Morales, Carlos Olivera, el arquitecto Juan Antonio Buschiazzi y el agrimensor Eduardo Castex. Véase GUTIÉRREZ, Ramón. “Buenos Aires. Historia Urbana”. Bogotá, Escala. Año 1992.

En este contexto surge “CIUDAD JARDÍN LOMAS DEL PALOMAR”. Ubicada en la zona denominada del “Gran Buenos Aires”, perteneciente al partido de Tres de Febrero y lindera con la ciudad “El Palomar”. Se encuentra a 20 km. de la ciudad Autónoma de Buenos Aires y se accede a ella a través de rutas provinciales y nacionales, así como mediante dos líneas de ferrocarril (línea San Martín y Urquiza).

Entre sus características distintivas, muchas de sus calles llevan el nombre de plantas y personajes importantes en la historia de la aviación.

Carlos María della Paolera, profesor del Instituto de Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, fundador del “Día Mundial del Urbanismo” celebrado el 8 de noviembre de cada año, distinguió a la Ciudad Jardín de Lomas del Palomar, como la primera Ciudad Jardín de Sud América.

#### 5.6 Proyecto urbano “Barrio Residencial Sierra de los Padres. Ciudad Jardín”

En el año 1948, evaluando la posibilidad de una expropiación, como había ocurrido con la Laguna de los Padres, los propietarios de la Sierra del mismo nombre, que conformaba parte del establecimiento “La Peregrina”, decidieron venderla en remate. Enterado de ello, el señor Roberto Natalio Bonzo, presentó a los hermanos Alfredo Estanislao y Francisco Miguel Cobo, un proyecto para fundar un gran centro residencial en el lugar. Ese mismo año, entre los tres, compraron la Sierra de los Padres a los señores Alejandro Bordeu y Baliero y a Teófilo Vicente Bordeu y Huguilor (en su nombre y en representación de sus hijos menores de edad: Marta, Teófilo Vicente, Roberto José y Juan Manuel).

La idea recibió el apoyo de diferentes personas de las más variadas actividades. Especialmente, apoyó la idea el señor Juan Segura, amigo de Bonzo. Este, lo destacó como uno de sus grandes colaboradores junto a los señores Leonardo Dellarossa, Ramón Iturrioz, Máximo Gagliani, Ernesto Segura, Abel Segura y Ángel Battaiotto.

El barrio residencial se diagrama desde el tablero inspirado en las premisas fundamentales del desarrollo de las “Ciudades Jardín”. Participa en su diagramación el Arquitecto Armando D’anz.

Nada queda entonces librado al azar. Se realiza un estudio a nivel paisajístico y para determinar la traza urbana. En este trabajo colaboran, el ingeniero Ulises Polonia, el agrimensor Miguel Ángel Rodríguez y Alejandro Estrada, quien trabajara en diferentes urbanizaciones con el Arquitecto Bustillo.

Se consideraba que todo tenía que ser puesto en marcha y conservado por un tiempo prudencial por la empresa para pasar después a dominio de sus habitantes. A tal fin, se

crearía la Sociedad de Vecinos y una Cooperativa. Instituciones a quienes se donarías las construcciones necesarias.

Tomando tales fundamentos como base, se constituyó el 13 de octubre de 1950 la empresa “ALFRANCO, TIERRAS y URBANIZACION S.A.”, conformándose la sigla “ALFRANCO” con las primeras sílabas de los nombres y apellidos de los hermanos Cobos.

Comenzaron a preparar la sierra, asumiendo la tarea de despejarla de malezas y animales peligrosos, marcar y abrir los 4 km. de camino desde la ruta. Todo proyectado con la idea de que fuera “El Jardín de la Ciudad Feliz”.

Así es como El Barrio Residencial Sierra de los Padres, tiene su fecha de fundación el 6 de enero de 1950 por la firma ALFRANCO SA.

En esta zona no existían árboles, de modo que como parte del proyecto, se plantan 300.000 ejemplares de las más variadas especies. El diseño de cada manzana incluía en el centro de las mismas, una zona de arboleda que demarcara un espacio verde en común; que diera privacidad a los vecinos y protección contra los vientos.

En cuanto a los espacios verdes, se demarcaron dos reservas forestales. Una de ellas se encuentra en la actual gruta de los pañuelos; la segunda, en la plaza en donde se encuentra emplazado el mástil. Aclaremos aquí, que hoy las superficies destinadas a reserva, han menguado drásticamente, por distintas modificaciones que permitieron el uso de estos terrenos para la construcción residencial.

Las obras tenían que contemplar las necesidades de la futura población estables y de tránsito. Para ello, no se debían escatimar esfuerzos a fin de dotar a la futura ciudad de todas las comodidades y mejoras que son indispensables para que la vida de sus habitantes se desarrolle en forma agradable, confortable, segura.

El proyecto era muy ambicioso y pretendía que todas las mejoras que las poblaciones van consiguiendo con su crecimiento, estuvieran en el barrio antes de ser habitado. No se trataba de hacer un fraccionamiento más, sino algo distinto, algo que no se acostumbraba en aquellos tiempos y que no exigían las autoridades: parquear, forestar, pavimentar, instalar redes de agua corriente y electricidad, construir una iglesia, un colegio, el destacamento policial, una sala de primeros auxilios y la delegación municipal.

La red de luz la hace la empresa ALFRANCO. Para ello, se instalan una usina con dos motores. Cuando estos resultaron insuficientes, se crea la cooperativa de luz. En la actualidad, el servicio lo presta EDEA. En tanto que para brindar agua potable, se hicieron dos pozos, a los que se le suma posteriormente, un tanque alterno en la zona del Peñón, para garantizar buena presión en el Golf Club.

Se asfaltan gran cantidad de sus calles y es la empresa la que se encarga de su mantenimiento durante muchos años, hasta que esta función es delegada a la Municipalidad. También, se contaba con un excelente sistema de alcantarillado que hoy se encuentra en desuso.

Una de las particularidades del Barrio, es que sus calles tienen como denominación, nombres propios. En la etapa de construcción, se individualizaban con números pares de norte a sur, y con números impares de este a oeste. Posteriormente, se debatieron como alternativas nombre de plantas, pájaros o pueblos originarios y a propuesta del tesorero de la Sociedad de Vecinos, Mario Pascual Repetti, se decidió finalmente por los nombres propios, respetando únicamente la denominación “General San Martín” para la avenida de circunvalación.

En principio, la solicitud no fue aceptada por la Dirección de Cultura Municipal, que la rechazó, considerando que “los nombres propios no representan nada”. Finalmente, se aprobó el proyecto, porque el uso y la costumbre, habían generalizado los nombres propios asignados a las calles. Actualmente, y como otra excepción, la calle principal de ingresos al barrio se denomina Antártida Argentina.

En el proyecto original, desarrollaba lo urbanístico hasta en el más mínimo detalle. Se preveía sólo una cuadra comercial (ubicada entre las calles Antártida Argentina-Aldo-Alicia-Arturo). Se trataba de una galería comercial a cielo abierto con juegos para niños en el medio. Luego se incorporan para uso comercial las cuatro primeras cuadras ubicadas en el acceso, mediante la modificación del COT (Código de Ordenamiento Territorial).

En el trazado de las calles, se contemplaron las pendientes naturales, la orientación según la insolación, un circuito principal (actual Circuito General San Martín) y zonas residenciales, así como la existencia de un solo acceso al barrio para hacerlo más seguro.

El 15 de mayo de 1955 se inauguró la Escuela N° 49 en una edificación provisoria. Años después, sería reemplazada por una moderna construcción que estuvo a cargo de la empresa “Leofanti Hnos.”, cuyos integrantes Vicente y Oscar, habían sido dos de los fundadores de Sierra de los Padres Golf Club en el año 1959.

El barrio debía contar con una capilla que se le encomendó al Arquitecto Alfredo Cobos (hijo). Monseñor Martín Sabala es quien elige la ubicación (parcela ubicada entre las calles Eva-Domingo-Daniela), y solicita especialmente que las puertas abran hacia el este.

En otro orden de cosas, el edificio en donde se emplaza la actual comisaria (acceso al barrio), es donado a la sociedad de vecinos con la condición de que se utilice con este fin.

Con el paso de los años el barrio continuó su desarrollo y las visitas de turistas fueron cada vez mayores. Por este motivo se delimita una zona de uso turístico comprendida por la Avenida Antártida Argentina y el Circuito general San Martín, con lo que se esperaba

limitar el espacio de uso intensivo y así garantizar las características originales al resto del barrio, en cuanto a paz y tranquilidad.

## 6. RELEVAMIENTO: ACTUALIDAD Y POTENCIALIDAD

### 6.1 Infraestructura.

Dado que el barrio residencial de Sierra de los Padres fue proyectado en todos los aspectos que conforman el desarrollo de una urbanización con anterioridad, contó desde el primer momento con cierta infraestructura básica. Así es como el trazado de calles y la prestación de los servicios como luz y agua, y la existencia de instituciones como policía e iglesia, estaban resueltos antes de comenzar con el asentamiento de los nuevos residentes. Sin embargo, la falta de mantenimiento hace que hoy cuente con menos calidad que hace 20 años cuando la población estable era mucho menor.

En sus primeros años el barrio contaba con gran cantidad de kilómetro de calles asfaltadas que hoy están en muy mal estado o se han perdido definitivamente. Esto incluye al Circuito Turístico y acceso al barrio. No todas las calles se encuentran asfaltadas. Muchas son de ripio o mejorado. En circunstancia de lluvias intensas, la posibilidad de circular puede verse seriamente afectada ya que por la pendiente, suelen hacerse grandes grietas en las calles de mejorado.

En cuanto a las veredas, se requiere una evaluación más puntual. En algunos casos, el desarrollo de los centros comerciales, ha traído como consecuencia el mejoramiento de las mismas, pero en el área residencial y en algunas áreas comerciales, el deterioro complica en gran medida la accesibilidad.

Existía originalmente un sistema de alcantarillado que cubría las calles principales del barrio, pero como sucedió con el asfalto, la falta de mantenimiento lo dejó inutilizable y hoy se encuentra en desuso.

El servicio de agua corriente es prestado por una cooperativa dirigidas por vecinos del barrio y funciona muy bien.

El sistema de cloacas no se ha desarrollado, de modo que cada vecino o comercio debe organizar su propio sistema. Sin embargo, existen normativas estrictas al respecto y se controla su correcto funcionamiento, en especial con los desechos producidos por los centros comerciales y locales gastronómicos.

La normativa que rige el tratamiento de los residuos, tanto residenciales como comerciales es la misma de la ciudad de Mar del Plata, con la que comparte la empresa prestadora del servicio. En líneas generales, la recolección se realiza en tiempo y forma. Sin embargo, los recorridos no incluyen a la totalidad del barrio, por lo cual algunos vecinos deben llevar los residuos hasta algún sector en donde sí se realiza la recolección con norma-

lidad. Esto genera pilas de desechos en algunos sectores con las consecuencias inherentes a malos olores, roedores, y contaminación.

En cuanto a la red de gas natural, esta llegaba desde la RP 226, recorriendo la avenida Padre L. Varetto, hasta el acceso al barrio residencial. A partir de 2012, se comenzaron las obras para ingresar la red de gas natural al barrio. Actualmente, la red continúa avanzando gracias a un esfuerzo conjunto del municipio y los vecinos. Entre tanto, la mayor parte de los residentes, utilizan gas envasado o bien, cuentan con un tubo que recarga una empresa privada a demanda.

## 6.2 Equipamiento y servicios.

Desde sus orígenes el barrio contó con servicios básicos como iluminación, trazado de calles, agua corriente, escuela, destacamento policial y municipal. Esto era parte del proyecto original y se sustentaba en la ideología que inspira la creación del barrio, lo cual redundó en una gran ventaja tanto para los primeros residentes como para el desarrollo de cualquier emprendimiento turístico.<sup>26</sup>

En la actualidad, y en líneas generales, podemos decir que cuenta con un buen nivel de equipamiento y servicios que favorecen el desarrollo de su población local y las actividades turísticas; aunque es necesario mencionar aquí, la falta de servicios sanitarios públicos y una muy escasa cantidad de cestos de residuos en todos los paseos y espacios públicos.

### 6.2.1 Transporte público y privado.

El sistema de transporte público es bastante acotado, no solo para el área de Sierra de los Padres, sino también para el resto de las poblaciones a lo largo de la RP 226.

El servicio de transporte de pasajeros desde la ciudad de Mar del Plata, hasta el paraje Colinas Verdes, ubicado en el kilómetro 24 de la ruta mencionada, lo realiza una sola empresa: Peralta Ramos, mediante la línea 717.

La compañía realiza dos recorridos:

- a. Sierra de los Padres: comienza en la terminal vieja de colectivos, por calle Sarmiento hasta la costa. Por esta hasta diagonal Alberdi. Alberdi hasta Av. Luro. Por Av. Luro sale a RP 226. hasta el Coyunco, en donde toma Av. Padre Varetto e Ingresa al Barrio Sierra de Los Padres. Por el Circuito Gra. San Martín hasta la cumbre, pasan-

---

<sup>26</sup> Ver cap. 5.6 “Proyecto urbano “Barrio Residencial Sierra de los Padres, Ciudad Jardín”

do por la Gruta de los Pañuelos. Desciende por calles interiores hasta la salida del Barrio en donde retoma la Av. Padre Varetto y de regreso por el mismo recorrido.

- b. Colinas Verdes: ídem al anterior pero en el paraje el Coyunco continúa por RP 226 hasta el Barrio Colinas Verdes y de regreso por el mismo recorrido.

El servicio se prestaba cada una hora, lo que resultaba absolutamente insuficiente en relación a la cantidad de habitantes que tiene la zona. Cuando el servicio era utilizado por gran número de turistas, como en temporada de verano y feriados, la problemática se intensificaba.

Luego de innumerables protestas, y a partir del 23 de febrero de 2012, el servicio se presta cada cuarenta minutos, con refuerzos en horas pico y verano. De esta manera, se descomprime en algo la situación. Sin embargo, en momentos de alta demanda, las frecuencias siguen siendo insuficientes. Cuando esto sucede, se violan sistemáticamente las ordenanzas municipales en las que queda terminantemente prohibido salir con pasajeros de pie a la ruta, para enunciar una de las más peligrosas de las contravenciones. Las unidades circulan con niños incluso parados en los escalones de ascenso y descenso.

Dada la característica monopólica de la prestación del servicio, se hace muy difícil cualquier tipo de mejora sin la intervención de los controles estatales.

Si bien la evaluación del servicio es satisfactoria, presenta algunas falencias importantes a mejorar entre las que podemos mencionar:

- En horas pico, la frecuencia cada cuarenta minutos resulta insuficiente.
- Higiene de las unidades.
- Accesibilidad: son pocas las unidades equipadas con rampas de ascenso y descenso y algunas no funcionan. Por tal motivo, quienes necesitan utilizar la rampa tienen que esperar el paso de varias unidades hasta que llega una que esté equipada y funcione.
- Señalización de paradas, recorridos y refugios deficientes.

Debemos mencionar que para llegar a la Laguna de los Padres los visitantes deben descender del colectivo en la parada que queda sobre la RP 226 y caminar varios Kilómetros hasta alcanzar la laguna.<sup>27</sup>

Existen otras líneas de media y larga distancia que recorren la RP 226 con rumbo oeste a las localidades de Balcarce, Tandil hasta Mendoza, no obstante, ninguna de ellas ingresa a Sierra de Los Padres.

---

<sup>27</sup> Ver anexo N°1 “cuadro horario de la línea de colectivos 717”



En temporada de verano y vacaciones, prestan sus servicios buses turísticos que funcionan diariamente desde la ciudad de Mar del Plata y es una excursión incluida en casi la totalidad de paquetes turísticos que tienen como destino a la ciudad de Mar del Plata.

Por otro lado, el barrio cuenta con servicio de autos rurales que prestan pobladores de sierras y los alrededores.

## 6.2.2 Centros comerciales y gastronómicos.

Sierra de los Padres se impuso como paseo de fin de semana para los marplatenses desde hace ya varias décadas. Gracias a esto y a la especulación inmobiliaria, se comenzó en la década del 90, la construcción de los primeros centros comerciales en el acceso al barrio. Como en un círculo virtuoso, la creciente visita de turistas impulsa la construcción de los paseos, y los paseos atraen cada vez a más visitantes.

El proyecto original del barrio, contemplaba solo una manzana en el área del acceso para uso comercial. El mismo, ubicaba a los comercios alrededor de la manzana, dejando un espacio central para uso recreativo, con juegos para niños. Si bien este proyecto original no se concretó, sí se desarrolló la zona comercial en este mismo sector.

El crecimiento del área comercial ha sido constante, excediendo los espacios predefinidos para tal fin. Lo que obligó a sucesivas modificaciones en ordenanzas municipales que permitieran el cambio en el uso del suelo, de residencial a comercial.

Fuera del barrio residencial Sierra de Los Padres, en lo que se denomina Barrio Colinas de La Sierra, las áreas comerciales son:

- En la intersección de la RP 226 y el camino de acceso Av. Padre Varetto, encontramos un pequeño grupo de comercios que funcionan durante todo el año junto a la oficina de turismo.
- A lo largo de la Av. Padre Varetto, se suceden los puestos de frutas y verduras que ofrecen los productos de la zona, intercalados con locales comerciales, campings, casas de té y restaurantes siempre manteniéndose el paisaje campestre como marco fundamental.

A parte de lo enunciado hasta aquí, se distinguen dentro del barrio, tres áreas o nodos que concentran la actividad, tanto en lo turístico, como en la vida diaria de los residentes.

- a. Acceso al barrio.
- b. Sector de gruta de la Virgen de Los Pañuelos.

c. La cumbre.

a. Acceso al barrio

Si bien para el trazado urbano no se parte de una plaza principal que determina la cuadrícula de calles como en la mayoría de las ciudades argentinas, el acceso al barrio aglutina el transcurrir cotidiano de los habitantes estables.

La construcción de paseos de jerarquía en este sector, dotó a este espacio, de veredas e iluminación, además de recorridos atractivos, mejorando sucesivamente las condiciones originales.

Este espacio fue el primero en desarrollarse a nivel comercial y durante muchos años fue el paseo por excelencia de los visitantes y turistas que llegaban a Sierra de los Padres. Aquí se concentraba la totalidad de los servicios de gastronomía y locales comerciales del barrio, a excepción de dos locales gastronómicos de la cumbre.

Actualmente, es aquí en donde se concentra casi la totalidad de los servicios, algunos de los cuales son utilizados también por los visitantes tales como: supermercado, farmacia, escuela, destacamento policial y de bomberos, cajeros automáticos, servicios de pago de impuestos, ferreterías, librerías, panadería, etc.

En el acceso, se construyen los centros comerciales: Paseo de las Cabras, Paseo de la Aldea, Pinar de la Sierra, Paseo del Cedro y Paseo de la Sierra. Estos locales comerciales, que fueron construidos para satisfacer las demandas de los turistas, paulatinamente cambiaron esta función por la de prestadores de servicios orientados a la comunidad local.

Este corrimiento de la función original, se produce en gran medida por la construcción de los dos centros comerciales que funcionan en la cumbre de la sierra: “El Mirador de la Sierra” y “Paseo de la Cumbre” que datan de los años 2007-2008.

En el sector más alto de la sierra, estos dos paseos se potencian con los característicos restaurantes que funcionan en ese sector desde hace más de tres décadas y la imponente vista al valle. La suma de estos factores contribuye a concentrar la mayor cantidad de comercios orientados al consumo de turistas y visitantes.

En la actualidad, están habilitados unos 160 locales comerciales.

Es de destacar que si bien existe reglamentación que regula el tipo de construcción permitida, las empresas constructoras y arquitectos son diferentes en la mayoría de los casos. Sin embargo, los distintos proyectos arquitectónicos han respetado un estilo uniforme. La arquitectura de los paseos mantiene un estilo definido que le da coherencia.

Se utilizan en la construcción piedra Mar del Plata, madera y techos metálicos de color uniforme. En gran medida se ha respetado la forestación existente y las construcciones no cuentan con más de dos plantas en altura.

b. Gruta de los Pañuelos.

Este espacio, se podría decir que es netamente turístico ya que es el atractivo más destacado de Sierra de los Padres. A ella acuden casi la totalidad de los turistas y visitantes.

Cuenta con un área de estacionamiento vehicular claramente delimitada, y espacio para el descanso con bancos y cestos de residuos. Se prevé la construcción de servicios público de sanitarios públicos.

El paseo de los artesanos que se encuentra en este sector, es el único espacios habilitado en sierras para puestos de artesanías. Está conformado por unos 20 puestos contruidos en madera que se encuentran en muy buen estado.

Del mantenimiento del área se encarga la Asociación de artesanos que además cumple otras funciones, como gestionar peticiones ante los entes públicos y calificar a los distintos artesanos del paseo.

c. La cumbre.

A unos 150 metros sobre el nivel del mar, el área comercial en la cumbre de la sierra, es un sector que comprende 400 mt. a lo largo del Circuito Gral. San Martín.

En todo este sector, el asfalto se encuentra bastante deteriorado como sucede en la mayor parte de las calles, aunque aquí se hace más visible la problemática, dada la gran cantidad de vehículos que circulan en días de mucha afluencia de visitantes. La misma deficiencia la encontramos en las veredas que además, no tienen buena accesibilidad, provocando que los peatones circulen por la calle.

Aquí se encuentran las mejores vistas: hacia el valle, Laguna de los Padres y Puertas del Abra y en días de buena visibilidad, se llega a ver la ciudad de Mar del Plata.

Dos emprendimientos gastronómicos precursores en el barrio se instalan hace más de treinta años: “El Ciervo Rojo” y “Ceferino Namuncurá” (actualmente permanece cerrado).

En 2012 abre sus puertas el restaurante “El Jamón” que junto con los dos restaurantes ubicados en el centro comercial (“Soka” y “Punto Cumbre”), completan la oferta gastronómica en este sector.

Con una modificación del código de ordenamiento territorial, se aprueba la construcción de un nuevo paseo en la cumbre de la sierra. Las obras se finalizan entre los años 2007-2008. El edificio de dos plantas fue proyectado como una unidad funcional, aunque actualmente alberga dos paseos de administraciones diferentes: “El Mirador de la Sierra” y “El Paseo de la Cumbre”.

El estilo arquitectónico, es congruente con el desarrollado en los centros comerciales del área de ingreso a Sierra de Los Padres: Se utiliza madera, piedra Mar del Plata y techos en metal. Cuenta con dos locales gastronómicos ubicados en los extremos de los paseos y unos treinta locales comerciales de distintos rubros.

### 6.2.3 Alojamiento.

Sierra de los Padres es un destino que con el paso del tiempo, ha ido dejando su condición de lugar de visita, para transformarse en lugar de permanencia de los turistas. El entorno natural ha dejado de ser solo paisaje, para convertirse en el sostén del equipamiento de uso turístico.

Su calidad ambiental, y el auge del turismo rural, han favorecido este fenómeno.

Actualmente cuenta con un creciente número de establecimientos que brindan alojamiento, que van desde la modalidad de camping, pasando por spa y cabañas, hasta alojamientos del más alto nivel.

Existe una importante oferta de alojamiento informal de casas y cabañas que se comercializan en forma directa. Este tipo de sistema, al encontrarse al margen de la regulación, no es controlado por las autoridades correspondientes.

Esta amplia gama de oferta, tiene preponderancia de cabañas y casas que se alquilan con o sin servicios de mucama.<sup>28</sup> Se trata de emprendimientos familiares en su mayoría; residentes que construyen un reducido número de cabañas dentro de su propiedad o bien alquilan sus casas en temporada estival. Esta modalidad, gestiona las estadías entre particulares o a través de inmobiliarias.

---

<sup>28</sup> Ver anexo n° 2 al final del trabajo con el listado de alojamientos.

El aumento en la demanda, ha ocasionado la construcción indiscriminada de alojamiento lo cual podría generar un problema de saturación y contaminación visual en el área serrana, que debiera prevenirse desde un adecuado plan de ordenamiento territorial.

#### 6.2.4 Información al turista

La información al turista debe ser accesible para que su visita pueda desarrollarse satisfactoriamente y en todo su potencial. Para lograr el acceso a la información, existen distintas herramientas que se seleccionan en base a los requerimientos de cada espacio.

Se observa, una importante carencia en lo que se refiere a carteles indicativos de todo tipo (nombre de calles, mapas orientativos, señalización de atractivos puntuales, etc.), que son de vital importancia para quienes llegan en vehículos propios o bien visitan el área sin la orientación de un coordinador.

En marzo de 2013, se inauguro una pequeña oficina de información turística que se encuentra emplazada en el comienzo de la Av. Padre Luis Varetto. Del análisis de la información recolectada se desprende que:

- El horario de atención es sumamente acotado.
- Se encuentra alejado de los atractivos turísticos y de los lugares a donde arriban la mayor parte del flujo de visitantes.
- Carece de un espacio para el estacionamiento de los vehículos. Un gran número de los visitantes que llegan a Sierra de los Padres lo hacen en sus propios vehículos y resulta casi imposible detenerse en la oficina en días de mucha afluencia de visitantes. Tampoco pueden estacionar los micros de gran porte o las combis que prestan servicios turísticos en el lugar. Quienes llegan en transporte público no descienden del mismo dado que la frecuencia horaria de los colectivos implicaría una larga demora además del costo de transporte que se duplica porque la oficina se encuentra muy distante de los puntos de atraktividad.
- La información que se brinda es sumamente acotada, se limita a folletos sobre los distintos alojamientos, algún emprendimiento puntual e información mínima sobre el lugar.
- No hay disponibilidad de mapas orientativos.
- Falta de capacitación del personal sobre los atractivos y características específicos de la zona.
- La información sobre alojamientos es muy acotada dado que se acota a hotelería categorizada de manera oficial.

### 6.3 Barrio Sierra de los Padres y su entorno.

Si bien el presente trabajo se refiere al “Barrio Jardín Sierra de Los Padres”, no podemos soslayar la importancia del entorno en el que se encuentra ubicado.

Los dos Kilómetros que separan a la ruta 226 del acceso al Barrio Sierra de Los Padres, son un sector de quintas y grandes parcelas dedicadas a la producción frutihortícola que se entremezclan con un barrio residencial de crecimiento sostenido.

Desde la RP 226 hasta el acceso a Sierra de los Padres, se desarrolla el Barrio “Colinas de La Sierra”. En este sector, caracterizado por grandes parcela de tierra y otro Código de Ordenamiento Territorial, se ubican varios emprendimientos que funcionan como captadores de turistas y visitantes, que complementan los atractivos ubicados dentro del Barrio Jardín Sierra de los Padres. Algunos de estos, se ubican directamente sobre la Av. Luis Varetto, como el zoológico de la zona, pero otros sin embargo, se encuentran a varios cientos de metros por caminos ripio.

Es en este sector, en donde se ubican los campings.<sup>29</sup> Sin embargo, quienes utilizan estos servicios, ya sea para pasar uno o varios días, luego visitan en la mayoría de los casos, el Barrio Residencial.

A nivel comercial, el sector cuenta con una variada oferta gastronómica, casas de té, parrillas, pizzas y salones de fiesta; actividades recreativas, como alquiler de caballos y granjas con visitas guiadas. Además, sobre la avenida principal se ubican gran cantidad de puestos de venta de frutas y verduras de la zona.

Estructuralmente, encontramos muchas falencias al circular por acceso principal, Av. Varetto. Entre las más importantes podemos señalar:

- Es extremadamente angosta
- Carece de banquina.
- En los días de mucha afluencia de visitantes, es habitual que se produzcan uno o varios accidentes automovilísticos, dada la congestión.
- En muchos casos, se produce demoras de más de cuarenta minutos en el último kilómetro, antes del acceso al barrio.
- Carece de una señalética adecuada, que oriente al visitante.
- No posee garitas para el transporte público de pasajeros.
- A lo largo de su recorrido, casi no cuenta con veredas, y si las hay son bastante precarias.

---

<sup>29</sup> Las normativas vigentes no permiten el desarrollo de este tipo de actividades dentro del Barrio Residencial.

Por todo esto, se hace necesario, a la hora de generar propuestas de desarrollo, incluir a toda esta área dentro de los planteos, ya que se trata del complemento indiscutido y necesario para el desarrollo turístico del Barrio Jardín.

#### 6.4 Sierra de los Padres: Destino turístico. Atractivos naturales y culturales.

Desde las dos últimas décadas, se aprecia un constante crecimiento en la demanda del turismo rural, privilegiando sus características de tranquilidad y contacto con la naturaleza por encima de los atractivos típicamente urbanos. Sin embargo, para que un atractivo cultural o natural sea susceptible de uso turístico, debe poseer equipamientos y servicios de apoyo que permitan o faciliten su accesibilidad y disfrute.

En este contexto, el área de Sierra de los Padres posee una ventaja comparativa fundamental, en relación al resto del área periurbana de Mar del Plata.

En análisis anteriores, se plantea a la zona de Sierras como secundaria y dependiente del nodo turístico conformado por la ciudad de Mar del Plata. Sin embargo, actualmente se puede apreciar como turistas provenientes de grandes ciudades, eligen a Sierra de los Padres para alojarse y una vez instalados allí, visitan la ciudad como un paseo recreativo.

Mar del Plata y Sierras actúan entonces, de forma complementaria en lo que a oferta turística se refiere.

Este barrio residencial, al margen de su condición de tal, está inmerso en un paisaje natural que resulta un atractivo turístico convocantes en sí mismo. Y es este paisaje natural el que condiciona toda la oferta turística que en él se desarrolla. De esta forma, se observa que el alojamiento preponderante es de cabañas y camping; los servicios de gastronomía se vinculan con las comidas de campo (asado, empanadas, locros); y las actividades que desarrollan los visitantes son caminatas, cabalgatas, campamentismo, escalada en roca, competencias deportivas al aire libre, etc.

Con el auge del turismo de aventura, se incrementó el uso de esta área para la realización de competencias deportivas y entrenamiento. Si bien la finalidad de estos eventos es la competencia en sí, resultan de importancia turística en tanto que generan un desplazamiento de participantes y acompañantes en número cada vez mayor. Entre estas actividades podemos enumerar: carreras de ciclismo, duatlón, triatlón y carreras de aventura, escalada en roca, safaris fotográficos, parapente.

Por otro lado, los atractivos culturales se relacionan con las manifestaciones tangibles e intangibles de la cultura de una región. En este aspecto, también se observa la influencia de lo rural, tanto en la oferta de los comercios (textiles en telar, artesanías, etc.), como en los espectáculos que se ofrecen (musicales relacionados con el folclore).

En toda la región pampeana, la producción de artesanías típicas se encuentra influenciada por la cultura araucana e hispano criolla. La platería, tejidos en telar y trabajos en cuero y madera son típicas artesanías regionales bonaerenses. Todos estos elementos, que surgen con una función netamente utilitaria y de uso diario, son actualmente consumidos por visitantes y turistas como recuerdo, trascendiendo su función original.

En los centros comerciales, se aprecia la existencia preponderante de este tipo de artesanías y productos regionales. En menor escala, encontramos objetos de diseño más urbano.

La atraktividad de un espacio es el resultado de la suma de distintos elementos. En particular, para el espacio que estamos analizando, identificamos por un lado, los atractivos naturales en sí mismos, y el hecho de que conforman el marco para el desarrollo de actividades, deportivas y recreacionales convocantes. Pero además, los centros comerciales y los emprendimientos rurales dispersos en el área, conforman atractivos convocantes en sí mismos.

A continuación se analizan los principales atractivos turísticos de la zona, su situación actual y potencialidad en función de la demanda actual.

#### 6.4.1 Entorno Natural.

Como se ha dicho con anterioridad, el entorno natural con atraktividad por sí mismo, es además el soporte sobre el cual se desarrollan los otros atractivos de la zona. Incluso la creación del barrio residencial, se sustenta sobre esta calidad paisajística.

Para la protección de ese entorno se diagramó específicamente un “Círculo turístico”. Acotando los espacios de uso de los visitantes, se protege el entorno natural y la calidad ambiental para los residentes permanentes del barrio.

Este círculo comprende el recorrido de la Av. Antártida y el Círculo General San Martín, y sobre éste se encuentran la totalidad de los centros comerciales y la Gruta de los Pañuelos.

Además, están previstas áreas de reserva forestal dentro del mismo barrio y pautas de construcción y uso de suelo. En la medida que se respeten estas normas, la calidad paisajística perdurará en el tiempo, conservando así la atraktividad en el futuro.

En tal sentido, y dada la gran cantidad de visitantes que recibe el barrio, es imprescindible mejorar el equipamiento de los espacios de uso de los visitantes para mantener la calidad ambiental. Esto incluye entre otras medidas:



- Instalación de baños de uso público.
- Mejorar las zonas transitadas por peatones acotando los recorridos.
- Habilitar espacios para el estacionamiento de vehículos.
- Aumentar la cantidad de cestos de residuos y el mantenimiento de limpieza de las áreas verdes.

#### 6.4.2 Gruta de los Pañuelos.

Es un paseo completamente al aire libre que plantea una dificultad relativamente baja para el desplazamiento de los visitantes. Como complemento a la gruta en sí, se ha creado un espacio para artesanos, con puestos de buena calidad que contribuyen a la atraktividad del espacio.<sup>30</sup>

La denominación de “Gruta de los Pañuelos”, deviene de la existencia de una gruta en la que se encuentra emplazada una imagen de la Virgen de Lourdes.

*“La leyenda dice que en 1949, una pareja de inmigrantes italianos, que no podía concebir hijos, colocaron en una de sus rocas, sus dos pañuelos atados como símbolo de su unión y pidieron a la virgen que les conceda el deseo. El milagro se produjo y desde entonces miles de personas se acercan a dejar sus pañuelos atados pidiendo por sus necesidades”.*<sup>31</sup>

Este es el atractivo principal del barrio y por tanto el más visitado. Es necesario entonces, que las medidas de protección y de conservación de su atraktividad sean estrictas. Si bien en líneas generales su mantenimiento y protección son los adecuados, cabe para este espacio que se tomen las medidas enumeradas en el punto anterior.

Actualmente el sector en donde se encuentra la imagen de la virgen requiere de varias mejoras y es necesario diagramar un espacio para que los micros de gran porte puedan estacionar con facilidad sin interferir con la circulación de vehículos. Actualmente, estos suelen quedar detenidos sobre el asfalto del circuito turístico, dificultando el paso de los vehículos que ascienden o descienden de la cumbre.

La falta de baños públicos en toda el área de Sierra de los Padres es una de las grandes falencias que posee actualmente en cuanto al desarrollo turístico se refiere. Es en este sector, en donde la carencia se hace más evidente dada la gran cantidad de visitantes que llegan al área.

---

<sup>30</sup> Ver cap. 6.2.2. Centros comerciales y gastronómicos.

<sup>31</sup> La leyenda es sostenida por los pobladores y figura en guías turísticas de la zona.

#### 6.4.3 Peñón de Santillán.

Se trata de una formación rocosa de los tiempos precámbricos, como todas las formaciones de la zona, y si bien es un atractivo complementario, posee algunas particularidades. Su forma, similar a la de un hongo, hace que valga la pena ser visitada.

Para quienes practican escalada en roca en la zona es muy conocida, por su accesibilidad y cualidades técnicas para la modalidad “Boulder”.

Se accede a él por calle asfaltada.

#### 6.4.4 Centros comerciales.

Los centros comerciales de Sierra de Los Padres se han convertido en un atractivo más de la zona. Así lo entienden también desde la CAME,<sup>32</sup> quienes han elaborado un plan estratégico para el desarrollo de “Centros Comerciales a Cielo Abierto”. En este caso en particular, el Plan Estratégico de Desarrollo para los centros comerciales, está directamente vinculado con la vocación turística del Barrio.<sup>33</sup>

Tal como se hace referencia en el punto 6.2.2 de este trabajo, desde la construcción de los primeros centros comerciales en el área de acceso al barrio, se ha visto un constante aumento de los visitantes que tiene como prioridad en su salida de fin de semana, la visita a los centros comerciales de sierras. Sin embargo, el crecimiento indiscriminado en la cantidad de comercios, tiene como límite una demanda real con un tope claramente identificable si se realizan los estudios correspondientes a la potencialidad de desarrollo sustentable.

Con la creación de los dos paseos emplazados en la cumbre, los ubicados en el acceso tuvieron una merma en las visitas que terminó por modificar los rubros de los mismos para garantizar la continuidad de la actividad económica. Si habían surgido apuntando a la demanda turística, luego de la construcción de los dos nuevos paseos, los rubros comerciales se vieron modificados para atender a las demandas de los residentes locales, ya que los turistas y visitantes optaron por los paseos con las mejores vistas panorámicas en detrimento de los primeros.

Es necesario recalcar aquí, la urgencia de un código de ordenamiento territorial que se respete y que regule el crecimiento de la zona comercial teniendo en cuenta la capacidad

---

<sup>32</sup> CAME (Cámara Argentina de Medianos Empresarios).

<sup>33</sup> Cra. María Elena Zeballos. “Sierra de los Padres, Plan Estratégico Centros Comerciales”. Año 2014.

de carga del lugar y la demanda real y potencial calculada previamente a la construcción de nuevos centros comerciales. El no tener en cuenta la capacidad de carga y la demanda real para el sector comercial, permitiendo la construcción indiscriminada de locales por especulación inmobiliaria, conlleva consecuencias contraproducentes:

- Para los propietarios: dado que al existir más locales comerciales, su valor en la plaza inmobiliaria baja.
- Para los comerciantes: porque la competencia aumenta en una demanda de turistas y visitantes estable, haciendo poco rentable la actividad.
- Para los residentes: el aumento de las áreas comerciales en detrimento de las residenciales, distorsiona la idea fuerza que diera origen al barrio.

Esa problemática ya comienza a verse claramente. Comerciantes que ocupaban locales en la zona de acceso al barrio, se mudaron al nuevo paseo de la cumbre o cambiaron de rubro. Esto genera una cantidad de locales vacíos que atraen cada vez menos a los visitantes generando una espiral descendente.

La actividad gastronómica, que en gran medida se lleva adelante en estos paseos comerciales, está condicionada por el tipo de turismo que se realiza en área. Así, encontramos que la gran mayoría de los establecimientos, ofrecen un menú relacionado con las tradiciones de campo (asado, parrilla, etc.), picadas o tablas de fiambres y quesos.

#### 6.4.5 Sierra de los Padres Golf Club.

Para brindar jerarquía a la urbanización, la empresa ALFRANCO SA. Decidió construir una cancha de golf disponiendo para ello de 28 hectáreas del fraccionamiento. A tal fin, contrató al ingeniero agrónomo de reconocida trayectoria, Luthe Koontz. Él había supervisado desde 1927 la construcción de la cancha del Olivos Golf Club, ejecutado el diseño de Alister Mackenzie para la construcción de las canchas Azul y Colorada del Jockey Club de Buenos Aires, como también proyectado y dirigido la instalación del sistema de riesgo y drenaje de la misma. En 1935, supervisó las remodelaciones en la cancha del San Andrés Golf Club y diseñó los primeros 9 hoyos de Marayúí.

La empresa invitó al profesor Roberto De Vincenzo para supervisar la construcción, quien como consultor, cumplió importantes tareas referidas al diseño de la nueva cancha, fundamentalmente modificando las distancias de los fairways. Su imagen era utilizada en la publicidad para la venta de lotes.

La cancha fue tomando forma, y se constituyó una Comisión directiva para regular las actividades, ocupando los cargos de presidente el señor Alfredo Estanislao Cobos y vicepresidente el doctor Raúl Berner. Eran las máximas autoridades de una institución a la que se denominaba Sierra de los Padres Golf Club, y que tenía su domicilio en la calle Rivada-

via 2340 de Mar del Plata. El 27 de febrero de 1955 se habilitaron los primeros 9 hoyos. De la inauguración extraoficial participaron importantes golfistas de la época: Roberto de Vincenzo y Antonio Cerdá (que, en pareja, habían obtenido en 1953 la primera edición de la Copa Canadá, actualmente Copa del Mundo), Martín Pose, Enrique Bertolino, Juan J. Querrellos, Leopoldo Ruiz, Fidel de Luca, Eduardo Churio, Margarita Mackinlay de Maglione y su padre Walter Mackinlay.

Inmediatamente después de inaugurada la cancha, se firmó un convenio con el Atlántico Golf Club, que reunía a jugadores marplatenses que practicaban golf durante el invierno en la cancha del Mar del Plata Golf Club, para que utilizaran el escenario serrano. El 30 de septiembre de 1955 se firmó un convenio entre el denominado Sierra de los Padres Golf Club y el Club Social y Deportivo Los Troncos, por el cual, el primero autorizaba a los asociados del segundo, el uso gratuito de su cancha de golf, Club House y demás instalaciones y dependencias. Y a la vez, el Club Social y Deportivo Los Troncos facultaba a los asociados del denominado Sierra de los Padres Golf Club, el uso de la jaula de golf, cancha de bochas.

Por esos años, al no existir en el Club House un lugar donde pudieran reunirse los socios a compartir alguna comida, lo hacían en el restaurante y parrilla “Los Peñascos”, que actualmente sigue funcionando en entrada al barrio (Antártida Argentina y Aldo).

Desde aquellos comienzos hasta la fecha el Golf no ha dejado de funcionar, siendo visitado tanto por locales como turistas aficionados al deporte. Se ha convertido con el tiempo, en uno de los íconos de Sierra de los Padres.

Actualmente, posee un espacio para prácticas poco antes del acceso al barrio y el campo está compuesto por 18 hoyos par 71.

Las actividades de la escuela de golf son:

- Escuela inicial de golf: 8 clases gratuitas. Se dictan los fines de semana en el predio ubicado a la izquierda antes de la entrada al barrio Sierra de los Padres.
- Escuela de menores: las clases se dictan los fines de semana.

En sus instalaciones se realizan torneos los días martes, jueves, sábados y domingos.

#### 6.4.6 Actividades deportivas.

A lo largo de las dos últimas décadas el auge de las actividades deportivas al aire libre no ha dejado de crecer, conformando un motivo más para el desplazamiento de personas con fines deportivos y recreativos.

En este contexto, Sierra de los Padres se presenta como una opción indiscutible por varios motivos. En primer lugar la cercanía con la ciudad de Mar del Plata, y fundamentalmente por la calidad del entorno natural.

Además, es de destacar que si bien existen en la zona espacios de serranías con mayor potencialidad y/o atraktividad. En la mayor parte de los casos, se trata de propiedad de particulares reacios a prestar sus espacios para el desarrollo de competencias deportivas o turísticas.

A esto se le suma la infraestructura y servicios con la que cuenta el área que facilitan dichas prácticas.

Es por esto que paulatinamente el número de personas que se acercan los fines de semana a realizar sus prácticas deportivas va en aumento y es una de las actividades con mayor potencialidad.

#### 6.4.7 Emprendimientos particulares.

Fuera del circuito turístico y la Av. Varetto, existen varios emprendimientos particulares con atraktividad propia y capaces de generar una importante cantidad de visitantes. Quienes visitan estos establecimientos luego recorren también los atractivos enumerados con anterioridad.

Entre ellos podemos nombrar algunas granjas educativas, el zoológico, los campings, emprendimientos gastronómicos y casas de té, fuera del área del barrio residencial.

Al momento de elaborar estrategias de desarrollo, se debe tener en cuenta esta situación apuntalando políticas de promoción conjunta.

## 7. SISTEMA INSTITUCIONAL

Partido de General Pueyrredon posee su sede administrativa en el centro de la ciudad de Mar del Plata. Allí se centraliza el trabajo del poder ejecutivo, ejercido por el intendente y el legislativo integrado por un grupo de concejales. Todo, elegidos mediante voto ciudadano.

El Partido se divide en 16 distritos. Uno de ellos es el de Sierra de los Padres. El edificio de la delegación municipal, se emplaza sobre la Av. Antártida Argentina a pocos metros de la RP 226. Actualmente, el delegado municipal es el Sr. Juan Carlos García.

Por su parte, el área de turismo del municipio se encuentra en manos de la Secretaría de Turismo, cuya sede principal se encuentra en el centro de la ciudad de Mar del Plata.

En Sierra, existe una pequeña oficina inaugurada en febrero del 2012, que se encuentra emplazada en el acceso a la Av. Antártida Argentina pegado al la RP 226. En invierno funciona los días sábados, domingos y feriado; mientras que en temporada estival, se encuentra abierta a diario. Brinda información general sobre el Barrio y dispone de folletos dirigidos a visitantes y turistas.

### **Asociación Sierra Verde**

En octubre de 1999 se crea la “Asociación Civil de Defensa Ambiental y de la Reserva Forestal de Sierra de los Padres y Zona de Influencia Sierra Verde”. Protege el ambiente del territorio municipal de Gral. Pueyrredon y la Reserva Forestal de Sierra de los Padres. Entre los socios fundadores se encuentra el alma mater de la creación del Barrio Jardín Sierra de los Padres y artífice de la forestación Roberto Natalio Bonzo.

Una de las mayores preocupación es la depredación por leña en a Reserva Forestal, además de la polución, contaminación del agua y desechos urbanos.

### **Cooperativa de servicio de agua**

Domiciliada en Fabián y Elina. Provee de agua potable proveniente del acuífero local a todos los residentes del barrio. Al agua de origen fósil, está considerada como de excelente calidad. El edificio administrativo se encuentra ubicado en la parte más alta de la sierra.

Para la provisión se cuenta con dos bombas de alta capacidad y dos cisternas de un millón de litros cada una. Debido al incremento de la demanda, se ha estado renovando toda la red y se ha encarado una nueva perforación y la construcción de una cisterna nueva.

### **Comisaria 14°**

Depende de la Jefatura Departamental de Mar del Plata. Fundada el 25 de mayo de 1964 como un destacamento, la jurisdicción es de 54.000 ha. Tiene cuatro móviles y 25 policías. Cantidad que se refuerza en temporada estival. En 2006 el Foro de Seguridad de la zona logró que la misma pase de Subcomisaria al estamento actual.

### **Parroquia del pilar**

Templo dedicado a la Virgen del Pilar en el triángulo de las calles Daniela, Eva y Domingo. Desde diciembre de 1996, la capilla es Parroquia (decisión del obispo de Mar del Plata). La misa se celebra los domingos a las 11 y a las 20.

En la Laguna de Los Padres, se emplaza la reproducción de la original Reducción Jesuítica del Pilar.

### **Bomberos voluntarios**

En el verano de 1975 se produjo un gran incendio forestal en la zona. Así los vecinos vieron la urgente necesidad de contar con una dotación de bomberos en la zona. Aparece entonces, un “Cuerpo de lucha contra el Fuego”, que se transformaría el 9 de octubre de 1977 en la “Sociedad de Bomberos Voluntarios de Sierra de los Padres”.

Cuenta con 3 autobombas, una unidad de rescate, una unidad de apoyo logístico, una ambulancia totalmente equipada y un cuatriciclo para patrullajes y prevención. El cuartel tiene 30 bomberos, 9 aspirantes y 2 cadetes. Su jurisdicción es de 60.000 ha. y 40.000 hab. El trabajo de sus integrantes es voluntario y gratuito. Este es el único cuartel de este tipo del Partido de Gral. Pueyrredon.

### **Sociedad de vecinos de Sierra de los Padres**

Sierra de Los Padres cuenta con una sociedad de fomento como en muchos Barrio de Mar del Plata. Desde su creación, se consideró la necesidad de que los vecinos tuvieran a su cargo la gestión del barrio. Ese espíritu comunitario promovido desde su fundación, se ha mantenido a lo largo del tiempo.

Actualmente, se encarga de ciertos trabajos comunitarios y de la prestación del servicio de agua corriente. Sin embargo con anterioridad, también se hacía responsable por el servicio de electricidad.

Sus autoridades son elegidas cada dos años por mayoría de votos.

Se sostiene mediante cuotas societarias y un monto derivado del convenio que mantiene con la Municipalidad para las prestaciones que cumple en el marco de la ordenanza N° 6217.

La sede de la entidad se encuentra ubicada en la calle Aldo 742.



## 8. COMUNIDAD RESIDENTE

El Partido de General Pueyrredon, según datos del censo de 2001, cuenta con 564.000 habitantes. Se destaca su ciudad cabecera, Mar del Plata, con 524.553 habitantes, en tanto que el resto de la población, se distribuye en un conjunto de pequeñas localidades de diferentes dimensiones que reúnen, cada una de ellas, menos de 10.000 habitantes.

Sierra de los Padres, con una superficie de 6 km<sup>2</sup> cuenta con una población de 803 hab. y una densidad de 133,83 hab. /km<sup>2</sup> (INDEC, 2001). Los datos del censo anterior (INDEC, 1991), mostraban un total poblacional de 362 habitantes, lo que muestra un marcado crecimiento intercensal del 121%.

Si bien no se cuenta con datos actualizados, la población estimada para el año 2012 calculada en base a los datos anteriores era de 1700 habitantes.

El cálculo de la población residente tiene cierta dificultad, dado que muchas de las personas con vivienda en el lugar, también poseen una en Mar del Plata y alternan sus períodos de residencia. Así mismo, en verano la población se puede llegar a duplicar o triplicar.

Sierra de los Padres, como la mayoría de los poblados menores, han surgido como ámbitos destinados a recreación y el descanso, siendo el resultado de loteos practicados sobre tierras que anteriormente estaban destinados a la producción agropecuaria. En su mayoría estos fraccionamientos, fueron creados con dos finalidades básicas y complementarias:

- *La construcción de áreas que albergaran viviendas de “fin de semana” o “casas quinta”.*
- *La especulación inmobiliaria o la obtención de “renta con baja inversión de capital”, como indican muchos de los folletos de remates de aquellos tiempos.*

Como queda evidenciado en las cifras censales, se observa la existencia, sobre todo desde los años noventa, de tasas de crecimiento demogeográfico positivas, que conllevan una fuerte expansión habitacional, de funciones comerciales y servicios en general.

*“Para el caso de la ruta 226, Santa Paula y La Gloria de la Peregrina presentan más del 70% de las viviendas ocupadas de manera estable, porcentaje que se reduce al 55% en Colinas Verdes y al 39% en Sierra de los Padres. Respecto de éstas, se observa su condición de espacios de segundas residencias, fenómeno de ocurrencia reciente dado que corresponde a pobladores que han arribado mayoritariamente en los últimos cinco años.”<sup>34</sup>*

---

<sup>34</sup> Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM ISSN 0188-4611, Núm. 72, 2010, pp. 101-119. Ares, Sofía Estela / Mikkelsen, Claudia Andrea.

Del trabajo de investigación realizado por Ares - Mikkelsen, se desprenden los siguientes datos de elaboración propia con base a datos obtenidos en 2007:

- Se contabilizaron para el año 2008 un total de 687 viviendas, de las cuales 268 estaban ocupadas en forma permanente.
- En Sierra de los Padres no se halló ningún hogar con necesidades básicas insatisfechas.
- Entre los motivos por los cuales dicen haberse radicado en la zona sobre la ruta 226: quienes arriban desde el AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), denotan que la motivación se vincula directamente con el gusto, la tranquilidad, la búsqueda de seguridad (67%); y en un segundo lugar, buscando un cambio en su vida. Aquellos que partieron del resto de la provincia de Buenos Aires, y de otras provincias o países, en líneas generales lo hacen en búsqueda de trabajo y en función de su ciclo de vida. Los que proceden de otros lugares del partido de General Pueyrredon han estado motivados, mayoritariamente (67%) por gusto, tranquilidad y seguridad.
- Quienes siempre vivieron ahí, muestran que los lugares se reeligen por cuestiones como: el gusto personal, la presencia de toda la familia y la costumbre. Por ende, las virtudes o cualidades positivas del área no sólo atraen a nuevos pobladores sino que sostiene en el tiempo el poblamiento preexistente.
- Si se indaga en las tres principales categorías de motivaciones puede observarse que dentro de “ciclo de vida” (casamiento, casamiento de hijos o jubilación), se destaca como un hecho relevante el casamiento, por lo que las unidades espaciales consideradas serían un destino estimado para la conformación de nuevos hogares.

Podemos concluir entonces, que Sierra de los Padre, es un espacio de crecimiento poblacional elegido mayormente por personas que ya residía en el Partido de Gral. Pueyrredon, especialmente en Mar del Plata, y en una escala menor, provenientes de otras localidades de la provincia de Buenos Aires y otros lugares del país.

Así mismo, es importante destacar que éste, como otros barrios del partido, ha tenido como origen y principal propulsor a agentes inmobiliarios y empresarios, encargados de reinventar y promocionar estos lugares como bienes de consumo para grupos específicos.

### 8.1 Población local y desarrollo turístico.

Como en la mayoría de las comunidades en las que se desarrolla la actividad turística, Sierra de los Padres presenta una serie de problemáticas relacionada a la actividad. De

---

acuerdo con entrevistas realizadas a vecinos de la comunidad residente, se observa una disparidad en cuanto a la opinión sobre la ventaja o desventaja de promocionar la actividad turística en el barrio.

A continuación, se vierte la opinión de la comunidad residente, en cuanto a los pros y contras del desarrollo turístico en la zona y sus implicancias.<sup>35</sup>

A favor:

- Al promocionar el turismo, se obtiene mejoras en infraestructura: caminos, servicios de gas, etc.
- Se incrementan los ingresos por la actividad económica que se genera. Ingresos que quedan en la comunidad local.
- Se incrementan y mejoran los servicios como el transporte público por la presión que ejerce sobre los mismos el incremento en el número de pasajeros.
- Aumenta la seguridad en épocas de afluencia turística por la asignación de más efectivos policiales en la zona.
- Se incrementan los puestos de trabajo relacionados con la actividad de forma directa e indirecta.

En contra:

- Aumenta la construcción de vivienda, lo que redundaría en un índice mayor de ocupación. Como consecuencia, el barrio paulatinamente va perdiendo las cualidades por las cuales los residentes decidieron instalarse en él (baja densidad poblacional, baja polución, seguridad, contacto con la naturaleza, calidad ambiental).
- Incremento en la contaminación por los residuos dejados por los visitantes en los espacios naturales.
- Las molestias ocasionadas por los conductores que estacionan los automóviles en zonas privadas, polución, contaminación sonora y saturación de las calles que no están diseñadas para la alta concentración vehicular.
- Tala indiscriminada y ocupación de espacios verdes para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.

Sierra de los Padres es una localidad pequeña y por tanto, es de suma importancia que los miembros de la comunidad formen parte de las políticas de desarrollo en todos los aspectos que atañen a su comunidad. Esto es fundamental al momento de planificar un desarrollo sustentable a mediano y largo plazo.

---

<sup>35</sup> Esta información se obtuvo a través de entrevistas realizadas a informantes clave, vecinos y comerciantes de la zona.

## 8.2 Planificación y gestión participativa.

Existe actualmente una infinidad de recursos bibliográficos para valerse de definiciones sobre planificación<sup>36</sup>. Es un proceso lógico racional, que no es unidireccional y se encuentra en constante retroalimentación. Se trata de una forma de aproximarse a una realidad deseada para un futuro, partiendo de la existente en el presente. Identifica un determinado curso de acción que oriente la toma de decisiones, para llegar al objetivo deseado.

Planificar el crecimiento de las ciudades y poblados con un ritmo de crecimiento tan alto como el de sierras, implica garantizar las cualidades actuales y potenciarlas para las generaciones futuras, evitando así situaciones que luego son irreparables como la destrucción de la calidad ambiental o paisajística.

La necesidad de llevar adelante un proceso de planificación radica en parte en el contexto en el cual la ciudad se ve inmersa. Para Fernández Guell (1997:31), el entorno de una ciudad se define como *“El conjunto de acontecimientos, procesos y agentes externos a la misma que ejercen una fuerte influencia, en ocasiones inevitable, sobre su devenir”*. Más allá de la magnitud de las variables del contexto, las mismas generan cambios constantes en la ciudad, los cuales pueden ser controlados en algunos casos y otros no.

Pensar la ciudad a futuro debiera ser un proceso colectivo de toda la comunidad en función del rol que cumple dentro de un contexto regional, nacional o internacional.

La moderna gestión en ciudades *“implica para la autoridad local una modificación de sus roles y atribuciones, tendientes a dotarla de mayores niveles de autonomía, independencia financiera y discrecionalidad en la toma de decisiones, permitiéndole así asumir un papel dinamizador, generador y de promoción del desarrollo local; se diferencia así de concepciones de administración basadas solamente en el control de la ocupación y transformaciones del espacio urbano, y de la provisión de algunos servicios básicos. La gestión urbana presupone una institucionalidad particular, en donde el gobierno local sea ejercido por autoridades competentes y motivadas, cuyos esfuerzos estén encaminados a la generación de un proceso de administración y gestión que sea apropiado y ajustado a las características y necesidades de desarrollo de la localidad.”*(CEPAL: 2007).

En el caso particular de sierra de los Padres, y como sucede con otras pequeñas localidades que reciben una afluencia turística que en temporada alta puede duplicar a la población estable, de modo que la planificación debe incorporar todos los aspectos relacionados con esta temática.

---

<sup>36</sup> Para mayor información ver ACERENZA, Miguel Ángel, “Administración del turismo, planificación y dirección”. Cap. 3 y 4. Editorial Trillas. Año 1985.

Según la OMT<sup>37</sup> el proceso de planificación estratégica surge en el ámbito de la empresa privada entre las décadas de 1960 y 1970 frente a la necesidad de previsión y adaptación a los cambios contextuales e internos de las empresas. A partir de la década de 1980 se incorpora el proceso al ámbito público. Define a la planificación en el ámbito turístico como *“Un método sistemático de gestionar el cambio y de crear el mejor futuro dentro de las posibilidades reales existentes (...)”*.

El desarrollo de la actividad turística modifica y condiciona el devenir de la localidad en innumerables aspectos. Es por esto que la comunidad local debe participar, tomando decisiones que orienten, frenen o estimulen el crecimiento de la actividad.

En innumerables documentos, la OMT afirma que la participación comunitaria es fundamental en el proceso de planificación, ejecución y gestión del desarrollo turístico.

La participación de la comunidad, garantiza que los conocimientos de los residentes sobre su propia zona queden incorporados a los estudios y análisis, y que las aspiraciones de la comunidad sobre su futuro desarrollo se integren en la determinación de políticas y objetivos de los planes. Además, genera el compromiso de todos los actores involucrados en la ejecución y el control de los planes, así como en el cuidado del patrimonio y los intereses locales.

Para ello se requieren estructuras organizativas que favorezcan el acercamiento y el entendimiento entre todos los sectores, espacios donde proponer, escuchar, difundir, retroalimentar, construir y renovar el consenso social.

Se debe intentar fortalecer las instituciones públicas, privadas, sociales y mixtas, a fin de optimizar la participación en el proceso de planificación turística, a partir del consenso ciudadano y con una mirada estratégica que garantice la sustentabilidad de la actividad en todas sus dimensiones.

Los residentes son quienes reciben a los visitantes y turistas, saben de sus gustos, necesidades y expectativas, y son quienes llevarán adelante los planes desarrollados.

---

<sup>37</sup> Organización Mundial del Turismo. Año 1990.

## 9. PROPUESTAS URBANÍSTICAS Y DE DESARROLLO TURÍSTICO

De las evaluaciones realizadas en el desarrollo del trabajo, se desprenden una serie de conclusiones que determinan los pasos a seguir en el desarrollo y sostenimiento de una oferta de calidad. A continuación se enumera algunas de estas cuestiones, pero esta lista no está cerrada, sino que debe tomarse como punto de partida y es susceptible de ser ampliada y/o modificada en estudios posteriores.

### 9.1 Urbanización, arquitectura y servicios.

Toda urbanización se rige por un Código de Ordenamiento Territorial que enmarca y dirige su crecimiento. En líneas generales, tanto para Sierra de los Padres, como para el resto del Partido de General Pueyrredon, cabe la misma observación: es necesaria una revisión y actualización de la norma.

El Barrio a crecido de tal manera, que se hace necesario revisar los usos de suelo, tomando en cuenta el aumento de las áreas comerciales, por un lado y el aumento exponencial en la construcción de viviendas de uso residencial.

Como hemos visto, el desarrollo de áreas comerciales, ha requerido modificaciones aisladas para cada caso, por lo que sería oportuno unificar las distintas ordenanzas bajo una misma norma que enmarque el futuro desarrollo de la zona bajo un mismo criterio.

Pero además, de las modificaciones necesarias por el desarrollo natural de las urbanizaciones, se requiere el cumplimiento en sí de la norma. En muchos casos, se observan contravenciones a simple vista como calles serradas, ocupación de veredas y otros espacios de uso público sin la autorización correspondiente, el tipo de construcción para uso residencial no siempre está en concordancia con la norma, así como los porcentajes de ocupación del suelo, entre otros ejemplos.

En el capítulo 6 se hace referencia la falta de mantenimiento en la infraestructura general del barrio. La capa asfáltica que se encuentra gravemente deteriorada o bien ha desaparecido en algunos sectores, es uno de los ítems que requiere atención inmediata. Para esto, es necesario desarrollar un plan de obras con las autoridades pertinentes que proyecte desde las reparaciones más urgentes, hasta las nuevas obras que se requieran según las estimaciones de crecimiento a largo plazo.

Es esperable además, que se incluya en esta planificación de obras lo específicamente turístico, atendiendo las necesidades de esta actividad que colabora, en gran medida, en el desarrollo económico de la zona.

Algunos de los ítems a incluir son:

- Ampliación y señalización de la Av. Padre Luis Varetto. Construcción de banquetas.
- Ampliación, señalización y mejoras en el Circuito Turístico.
- Demarcación de espacios para el estacionamiento de vehículos que satisfaga la demanda, especialmente, en días de gran afluencia de visitantes.
- Iluminación.
- Mejoras en las veredas existentes y construcción de las mismas determinando la prioridad en cada caso. Se debe tener en cuenta el nivel de accesibilidad requerido para las áreas más utilizadas por los turistas y visitantes.

Además, se debe tomar en cuenta algunos otros aspectos que, si bien afectan a los residentes, son fundamentales a la hora de recibir visitantes y turistas.

Uno de estos aspectos es la señalética. Las falencias en este aspecto son muy importantes y requiere un estudio pormenorizado. Aquí enumeramos solo algunos casos puntuales pero fundamentales, que necesitan intervención:

- En la rotonda de acceso al barrio sobre la Ruta Provincial N° 226, se ha emplazado un gran cartel con luminarias que da la bienvenida a la ciudad de Mar del Plata, a quienes vienen circulando en sentido oeste – este; en tanto que el arco que enmarca el acceso a Sierra de los Padres por la Av. Padre Luis Varetto, se encuentra muy deteriorado. Incluso el cartel que dice “Sierra de los Padres”, ubicado al ras del suelo pasa totalmente inadvertido.
- La oficina de turismo emplazada inmediatamente después del arco de entrada tampoco está señalizada y requiere la demarcación de un espacio para estacionamiento.
- Se requiere la instalación de carteles con mapas explicativos. Se sugiere por lo menos la implementación de los mismos en el acceso, Gruta de los Pañuelos, paradas de colectivos y centros comerciales.
- En lo que se refiere al “Circuito Turístico”, se observa la señalización de las calles en su mayoría, aunque con cartelería improvisada. La implementación de un criterio unificador es fundamental.

En relación con este último punto, debemos resaltar que el “Barrio Jardín Sierra de los Padres” fue concebido ante todo, como barrio residencial, pero dadas sus características particulares atrae a innumerables turistas y visitantes desde sus orígenes. Para que esto no interfiera con la tranquilidad deseada por quienes habitan en forma permanente se delimitó el “Circuito Turístico”<sup>38</sup>. Sin Embargo, esta disposición no se informa a los visitan-

---

<sup>38</sup> Av. Antártida Argentina-Circuito General San Martín.

tes, ni se encuentra debidamente señalizada, ocasionando en muchos casos, que los visitantes improvisen picnic en áreas en donde no está permitido, invadan propiedades privadas, etc. Esta, es una de las causas por las que muchos residentes son reticentes al desarrollo turístico de la zona.

Para concluir, y en relación a los servicios de primera necesidad, podemos decir que son en gran medida satisfactorios, como se ha visto en el capítulo 6, pero son susceptibles de ser mejorados. Es deseable el crecimiento de la red de gas natural y la mejora en la calidad de los servicios de tratamiento de los residuos urbanos.

## 9.2 Sierra de los Padres y su entorno

Como se ha visto a lo largo del trabajo, el “Barrio Ciudad jardín de Sierra de los Padres” se encuentra emplazado en zona rural, y aunque se encuentra separado del mismo urbanísticamente hablando, se relaciona con él, mediante el paisaje.

El barrio en sí, encuentra su razón de ser en este vínculo con el entorno agreste, e manera tal, que no solo es necesaria su interrelación actual, sino que es deseable potenciar esta unión mediante el desarrollo de políticas y acciones unificadoras.

En tal sentido, la Avenida Padre Luis Varetto, conforma la antesala al barrio. Son cuatro kilómetros que unen la RP 226 con el acceso a Sierra de los Padres. Por lo tanto, todo aquello que se vincula al desarrollo urbano, debe guardar coherencia y un hilo conductor similar en ambos casos. Esta vía, es el único acceso directo, desde la ruta, y aun así, como se desarrolla en el punto 6.4 no se encuentra debidamente preparada.

Como prioridad para este sector se sugiere la implementación de políticas tendientes a mejorar la infraestructura de la Av. Padre Luis Varetto. Esto incluye como prioridad:

- La construcción de banquetas y/o ensanche de la avenida, que permitan el ascenso y descenso seguro de pasajeros usuarios del transporte público y la detención de vehículos particulares en los diferentes puestos y comercios que se suceden a lo largo de dicha vía.
- Construcción de refugios para los usuarios del transporte público de pasajeros.
- La creación y unificación de señalética que oriente a los visitantes.
- Instalación de mapas orientativos.

Además de la Av. Padre Luis Varetto, existen dos caminos que vinculan al Barrio con su entorno y que por su calidad paisajística, son susceptibles de desarrollo turístico. Se trata del denominado “Camino de los Ortiz”.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Ver apartado 10.9 Desarrollo de productos y circuitos del presente trabajo.



### 9.3 Identidad

En la actualidad el perfil del turista ha cambiado drásticamente en comparación con el de las últimas décadas del siglo pasado. Ya no solo es un observador de atractivos turísticos, sino que quiere participar de experiencias enriquecedoras.

En tal sentido, los destinos turísticos necesitan una identidad particular que los diferencie de otras localidades con los mismos atractivos naturales. Identidad, que funciona como un plus que potencia su atraktividad y enriquece la experiencia del visitante, que valora lo diferente en relación a su lugar de residencia.

Generar identidad, valorar lo propio, no solo beneficia al turista, sino que además refuerza el sentido de pertenencia de la comunidad local. El sentimiento de que el turista viene a consumir solamente el espacio como si se tratara solo de una mercancía, transmuta en el orgullo de mostrar lo propio, que recibe de su interlocutor reconocimiento.

Sierra de los Padres posee una historia sumamente rica que es casi desconocida para quienes la habitan y para sus visitantes. Aquí, es en donde reside uno de los mayores potenciales a desarrollar. Se trata de una ventaja competitiva fundamental que, como dijimos antes, aumentar la atraktividad a partir de una característica diferenciadora.

Por un lado, la historia de la zona, con raíces comunes a las localidades vecinas y a la provincia de Buenos Aires; y por otro, su historia particular. Ese impulso original que surge de una idea fuerza inspirada en la corriente urbanística de las Ciudades Jardines.

Por todo lo anterior, se ha sugiere:

- La creación de un centro de interpretación e información turística que difunda estas características distintivas. Un espacio accesible al visitante desde su llegada al barrio, para que cuente con toda la información antes de su ingreso al mismo. De este modo, la visita y los recorridos se enriquecen. La experiencia deja en el visitante, además de lo paisajístico, el recuerdo de haber visitado un lugar único, originado en el sueño de sus fundadores.
- El apoyo a la producción local (frutas y hortalizas, dulces, artesanías, conservas, etc.). Las vías de acción son variados e incluyen programas y capacitaciones desde los organismos públicos, Universidades e identidades intermedias.
- Realización y promoción de fiestas populares y otras expresiones culturales y deportivas. Este tipo de eventos constituyen una oportunidad de acercamiento social, fortalecimiento cultural y reivindicación de valores comunitarios que tienden, de manera informal, a estrechar los lazos necesarios para alcanzar el consenso social.

#### 9.4 Información al turista

Sierra de los Padres, recibe a diario y especialmente durante los fines de semana, la visita de residentes marplatenses. Quienes suelen visitar periódicamente el barrio, no necesitan orientación, si lo que se pretende es simplemente pasar la tarde al aire libre. Sin embargo, para profundizar la experiencia o conocer nuevos aspectos del lugar, se necesita un espacio que condense toda esta información. Más aun, para aquellos que llegan por primera vez.

Facilitar esta información a los visitantes, enriquece la experiencia y favorece el desarrollo de aquellos emprendimientos que se encuentran alejados del circuito turístico tradicional. Se trata de ubicar al turista el contexto natural, histórico y cultural en el que se encuadra el espacio que visita.

En muchos casos, esta función de informar, la desarrolla el guía, pero en este caso particular, deben preverse otras formas para quienes llegan a Sierra de los Padres en forma particular, en sus propios vehículos o usando el transporte público de pasajeros.

Como se ha dicho en el apartado 6.2.4, existe una oficina de turismo ubicada en el acceso a la Av. Padre Luis Varetto. No obstante, se sugiere la evaluación de viabilidad para la incorporación de algunas otras formas alternativas para hacer llegar la información al visitante como:

- Creación de un museo temático que incorpore datos históricos, culturales y naturales de la región.
- Centros de interpretación. Especialmente sobre áreas protegidas y filosofía impulsora del proyecto Barrio Jardín.
- Proyección de audiovisuales.
- Cartelería informativa.
- Cursos de capacitación a comerciantes y residentes de la zona.
- Publicación de material informativo.
- Campañas de promoción y publicidad.

Algunas de estas opciones pueden gestionarse desde el ámbito público o bien intentar un camino intermedio, en donde los privados puedan desarrollar los proyectos con el apoyo de entidades intermedias.

## 9.5 Transporte público y turístico.

En el apartado 6.2.1 Transporte público y privado, se hace referencia a la única línea de transporte público de pasajeros que presta servicio entre la ciudad de Mar del Plata y Sierra de los Padres. Como se ha dicho, de la prestación de este servicio, se destacan la calidad de las unidades y la buena predisposición de los choferes que muchas veces ofician de guías turísticos brindando información a los visitantes. Sin embargo, la frecuencia del servicio (cada cuarenta minutos), resulta insuficiente en horas pico a lo largo de todo el año y más aun cuando la afluencia de visitantes satura todos los servicios, como sucede los días domingos y feriados.

Agregar más frecuencias de los recorridos es una de las prioridades a la hora de pensar en aumentar la afluencia de turistas a la zona. Esto también favorecería la circulación interna, ya que los atractivos de la zona quedan muy distantes unos de otros como para unirlos mediante caminatas.

La construcción de refugios y garitas en las paradas, también es fundamental ya que son inexistentes. Recordemos que estas paradas se ubican en zona rural, y por tanto los refugios son fundamentales para proteger a los pasajeros de las inclemencias del tiempo.

Además del transporte público de pasajeros, llegan a la zona vehículos con excursiones durante todo el año, aunque con mayor frecuencia, en temporada de verano. Es justamente el sector privado el que tiene potencialidad para seguir desarrollándose, ya que existe demanda suficiente para aumentar la afluencia de visitantes mediante excursiones de medio día o día entero, tours de compras, etc.

Dependerá del sector privado implementar los servicios para satisfacer esta demanda potencial.

## 9.6 Sector público y privado. Centros comerciales a cielo abierto.

En el desarrollo de las actividades económicas los sectores público y privado se influyen mutuamente. Esta interacción puede potenciar el desarrollo sustentable de las áreas turísticas si se trabaja en conjunto.

Desde lo público, la secretaria de turismo, se encarga específicamente de desarrollar actividades de promoción en líneas generales para toda la ciudad. Sin embargo, también existen otros proyectos para potenciar el desarrollo de la zona de Sierra de Los Padres.

En particular, desde el año 2013, la Municipalidad del Partido de Gral. Pueyrredon a través de la Secretaría de Desarrollo Productivo, y la UCIP (Unión de Comercio, la Industria

y la Producción de Mar del Plata), trabajan en conjunto promoviendo el desarrollo de los Centros Comerciales a Cielo Abierto<sup>40</sup>.

Para cada Centro Comercial, se nombra un coordinador que tiene como objetivo promover y fortalecer el desarrollo comercial de su centro asignado, así como el trabajo cooperativo entre los mismos. Entre sus funciones se encuentra ser un intermediario entre los comerciantes de la zona y los entes públicos, llevando inquietudes, necesidades y propuestas de desarrollo.

Para la elección de los coordinadores se llamó a postulación pública. Quienes superaron la primera etapa de selección, pasaron a ser entrevistados por un jurado compuesto por dos comerciantes representantes de cada Centro, un miembro de la UCIP, un miembro del municipio y un miembro de la Universidad de Mar del Plata.

Está previsto que los coordinadores sean remunerados por el municipio en los 12 primeros meses de trabajo, y es también el municipio, el que financia la gestión en las redes sociales y el diseño de páginas web, que son parte del proyecto.

Se pretende a través de este gerenciamiento: que se estimule la asociatividad entre los distintos comercios y la identidad de cada uno de los corredores comerciales.

El caso particular de Sierra de Los Padres, presenta diferencias evidentes con los otros centros comerciales, dada la dispersión de los comercios en el espacio y la vocación turística del área. Acertadamente, se encara la promoción de este centro comercial, tomando esta característica distintiva, como fortaleza y eje fundamental de sus políticas de desarrollo.

La coordinadora electa para este centro comercial es la Contadora María Elena Ceballos, en el desarrollo de su “Plan Estratégico de Desarrollo para los años 2013 – 2014” señala:

*“Sierra de los Padres se dirigirá al turismo sostenible, cultural, religioso, deportivo y de aventura a nivel nacional e internacional. La segmentación de productos turísticos de acuerdo con las características propias, fortalecerán su identidad y contribuirán al desarrollo económico sostenible del Centro Comercial Abierto y a la conservación de los recursos naturales y culturales”*

Su trabajo se basa casi exclusivamente en lo turístico como motor de desarrollo del área y luego de realizar un análisis FODA, resume como claves del éxito del plan:

---

<sup>40</sup> Centro Comercial a Cielo Abierto, es toda área comercial que se desarrolla en torno a una calle. En el caso particular de Mar del Plata, se toman diez entre los que se encuentran: Alem, 12 de octubre, San Juan, Alberti, Güemes, Peatonal San Martín, Juan B. Justo, Sierra de los Padres, Av. Constitución, Av. Tejedor.

- *Destino naturaleza.*
- *Destino relax para el cuerpo y el alma.*
- *Destino religioso.*
- *Destino cultural relacionado con la vida silvestre.*
- *Destino aventura, trekking y senderismo.*
- *Destino deportes: maratón, golf, etc.*
- *Oferta comercial: diversidad de rubros (160 negocios).*
- *A 20 km. de un gran centro turístico como Mar del Plata.*

Estas claves para el éxito son las que determinan la segmentación de la oferta turística y las estrategias de posicionamiento.

Interacciones entre lo público y lo privado como el proyecto de desarrollo de Centros Comerciales a Cielo Abierto, no hacer más que potenciar el crecimiento de las actividades económicas en un sector. Es por esto, de vital importancia la implementación de este tipo de actividades y la consiguiente bajada al terreno del trabajo realizado.

### 9.7 Comunidad local y gestión participativa.

Las políticas de desarrollo, para ser sustentables en el tiempo, deben contar con el apoyo de la comunidad local. Esto es fundamental, especialmente en comunidades pequeñas, en las que cada aspecto a modificar, influye en la vida cotidiana de los residentes.

Es fundamental dar a conocer las ventajas y desventajas que implica el desarrollo de la actividad turística para la comunidad local, haciendo hincapié en la forma en que cada vecino puede participar y beneficiarse. Pero además, habrá que exponer claramente las potencialidades reales y el alcance del desarrollo turístico, evitando instalar falsas expectativas.

Entre las actividades que se pueden organizar para la difusión del turismo en la comunidad local, se sugiere:

- Realizar talleres y reuniones para el intercambio de ideas entre los vecinos y comerciantes de la zona, con la participación de funcionarios públicos locales, provinciales y nacionales, y representantes de entidades intermedias.
- Incorporación de la temática en las escuelas locales. En muchas escuelas, ya se incluye en la currícula la temática medioambiental y turística. Particularmente en localidades con cierto desarrollo turístico, se debería prever la inclusión, en la currícula, de contenidos relacionados al patrimonio local, medio ambiente y

turismo desde temprana edad con el objetivo de ir generando conciencia en las futuras generaciones.

#### 9.8 Inventario y puesta en valor del patrimonio cultural y natural.

Los atractivos son el componente central de la oferta de un destino turístico. Es por esto que su identificación, puesta en valor y conservación, es fundamental.

En el caso de Sierra de los Padres, existen varios atractivos convocantes, que funcionan como tales desde hace ya mucho tiempo y que se han enumerado a lo largo del trabajo. Pero también, existen numerosos recursos con potencialidad sin explorar y que requieren una evaluación.

. Así mismo, también debemos destacar que varios de estos atractivos se encuentran bajo el dominio privado o carecen de condiciones de apoyo y sostén de actividades.

Como vías de acción, se sugiere:

- Realizar un inventario del patrimonio natural y cultural del área. Esta es una herramienta fundamental a la hora de planificar el desarrollo de un espacio. Este inventario debe incluir mapeos, categorización de los recursos, una evaluación minuciosa de su estado de conservación, uso actual y potencial, atraktividad, aptitud y accesibilidad, necesidad de intervención o protección, etc. Esta es una tarea para profesionales capacitados y debe ser impulsada desde la administración pública.
- Protección del patrimonio. Esto deriva inevitablemente del punto anterior, ya que una vez determinados y evaluados los recursos, se hace necesario el resguardo de los mismos a través de políticas públicas. Esto garantizaría el desarrollo sustentable de las actividades turísticas y comerciales.
- Creación de un marco legal y un plan de manejo sustentable del patrimonio natural y cultural a mediano y largo plazo.

*“Los programas deberían promover el conocimiento y el respeto de su patrimonio, animando a los hombres y mujeres de la comunidad a interesarse en el cuidado y la conservación del mismo”<sup>41</sup>*

---

<sup>41</sup> ICOMOS. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. “Carta Internacional sobre Turismo Cultural”. La gestión del turismo en los sitios con patrimonio significativo. Adaptada en su XII Asamblea General. México. Año 1999.

La preocupación por la conservación de los recursos, no solo debe partir del sector público, sino que debe de estar incorporada a la visión de la comunidad local y sus empresarios.

### 9.9 Desarrollo de productos y circuitos.

Tanto el Barrio Jardín, como sus alrededores, cuentan con una importante cantidad de emprendimientos privados, cabañas, centros recreativos, campings, establecimientos gastronómicos, etc. En cada uno de ellos, las mejoras para incrementar la demanda corren por cuenta de sus titulares.

Sin embargo, desarrollar el producto turístico “Sierra de los Padres” en general, requiere la implementación de acciones conjuntas y la intervención de sectores intermedios y públicos.

Para un desarrollo sustentable, es necesaria la implementación de planes estratégicos que enmarquen y potencien el desarrollo local a través de políticas y desarrollo de proyectos.

Corresponde al sector público entre otras acciones:

- Encuadrar el desarrollo de la localidad, en planes provinciales y nacionales de promoción turística.
- Definir circuitos turísticos y señalarlos claramente.
- Definir puntos panorámicos y dotarlos de una mínima infraestructura: carteles indicativos, espacios para estacionamiento, instalación de telescopios, etc.
- Incrementar los espacios públicos de uso recreativo y dotarlos de comodidades.
- Edificación de sanitarios en espacios públicos.
- Mejorar las condiciones de los caminos y calles dentro y fuera de los circuitos turísticos. Asfalto, cordón cuneta, banquetas, veredas, etc.
- Presentar los productos turísticos en ferias y convenciones nacionales e internacionales para posicionar el producto en el mercado.
- Crear las normas de protección a los recursos de valor natural o cultural.

Dentro del Barrio Jardín, existe un circuito turístico que ya hemos descripto en capítulos anteriores. Este circuito fue creado a los fines de delimitar el espacio de uso de los visitantes y turistas, para que no afectaran la tranquilidad del área de uso residencial. Sin embargo, existen sectores susceptibles de ser incluidos en recorridos con atraktividad, que no afectan en gran medida la cotidianeidad de los residentes, pero si diversifican la

oferta. Algunos de estos puntos a incorporar son el Peñón de Santillán y la Parroquia Nuestra Señora del Pilar.

Fuera del Barrio residencial, también se han detectado recorridos con potencialidad como el denominado “Camino de los Ortiz”

- Hacia el sudoeste y luego hacia el oeste por la parte sur de la Sierra La Peregrina, hasta la laguna “La Brava”, y el paraje “El Dorado” Sobre la ruta 226
- Hacia el oeste, por la parte norte de la Sierra La Peregrina”.

La puesta en valor de los circuitos rurales, deberá ser acompañada de una adecuada señalización, tanto en los aspectos viales como de información turística. Así mismo, se recomienda el uso del mismo tipo de señalética que se utiliza dentro del barrio para dar unidad y coherencia a los recorridos.

#### 9.10 Marco Legal.

La función de un marco legal adecuado, es encausar el desarrollo de una localidad o actividad, permitiendo su crecimiento en forma ordenada y sustentable. Es por ello que se requiere, por un lado, estar atentos a la necesidad de nuevas normativas que encuadren los proyectos que van surgiendo; y por otro lado, una constante revisión de las normas para su actualización.

A nivel nacional, provincial y local las autoridades deben crear e implementar planes de desarrollo turístico que se articulen entre sí, y las normas correspondientes que regulen las actividades. En el punto 10.1 Urbanización arquitectura y servicios, se hace referencia a la importancia del COT (Código de Ordenamiento Territorial), que encuadra el desarrollo de construcciones, ocupación y uso de suelo, etc.

Los recursos naturales y culturales en torno a los cuales se genera la actividad turística, necesitan protección mediante normas, inevitablemente. Las intervenciones mal realizadas pueden destruir el recurso, dañarlo seriamente o disminuir su atraktividad. En el caso de los bienes culturales, la forma de protección puede ser más compleja, pero existen herramientas concretas utilizables.

Por otro lado, las normas actuales que hacen referencia a la categorización de los servicios de alojamiento son fundamentales y necesitan una revisión. Existen nuevas modalidades, exigencias y valoraciones de los turistas que no son tomadas en cuenta. En el caso particular que nos ocupa, existe una enorme diversidad en la oferta, desde cuartos alquilados por día, pasando por cabañas y hoteles con spa. La mayoría de ellos no entran en las



categorías establecidas. Esta situación deja librado a los criterios particulares de las partes derechos y obligaciones.

Una vez que las normas existen y son adecuadas, el paso siguiente es que se vea su cumplimiento mediante los organismos correspondientes. Ejemplo de ello, es la actividad que realiza la Secretaría de Inspección del Municipio para observar que cada establecimiento comercia cuente con las inscripciones, habilitaciones, normas de higiene y seguridad que correspondan.

## 10. CONCLUSIONES FINALES

Con el presente trabajo, se ha pretendido hacer en líneas generales, un diagnóstico de la situación actual del “Barrio Jardín Sierra de Los Padres”, y a partir de esto, determinar potencialidades que permitan un desarrollo sostenible de la actividad turística.

Se ha determinado claramente que se trata de un destino turístico con atractividad propia y una imagen instalada en el mercado turístico. Con base en esto, se sugiere el fortalecimiento de Sierras de los Padres, como destino de naturaleza.

Futuras investigaciones podrán profundizar los contenidos de la presente monografía, y desarrollar minuciosamente algunas de las temáticas planteadas. En cuanto a las propuestas de desarrollo que surjan, es de vital importancia el equilibrio que deben tener en las distintas dimensiones: económicas, sociales, políticas, culturales y ambientales.

Si bien el “Barrio Jardín Sierra de Los Padres” poseía una excelente planificación desde lo urbanístico, el crecimiento de la actividad turística se ha dado sin un plan de desarrollo concreto, y en algún punto, ha sido impensado para sus fundadores. En tal sentido, la puesta en función turística de nuevos espacios advierte la necesidad de un Plan Estratégico de Desarrollo que oriente las acciones a seguir por todos los sectores con un objetivo en común.

En directa vinculación con lo anterior, cabe destacar la indispensable adhesión y participación de la comunidad local, tanto en lo que se refiere puntualmente a los fines turísticos como en la construcción del modelo de desarrollo deseado y sustentable. Actividades como las que se llevan a cabo para el desarrollo de Centros Comerciales a Cielo Abierto, son de destacar sin olvidar que la planificación y la búsqueda del consenso social son responsabilidad indelegable de los funcionarios estatales locales.

## 11. FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA

### 11.1 Entrevistas a informantes claves.

- Familia Bonzo.
- Zeballos, María Elena. Coordinadora para Sierra de los Padres del “Plan Estratégico de desarrollo de Centros comerciales a Cielo Abierto”. UCIP - CAME.
- Molievi, Gloria. Titular inmobiliaria Radix.
- Torres, Diana. Comerciante.
- Ibarra, Julio. Comerciantes.

### 11.2 Fuentes.

- Archivo diario La Capital de Mar del Plata
- Archivo histórico municipal “Villa Mitre”
- Anexo archivo histórico municipal “Roberto Barili”
- Delegación municipal Sierra de los Padres.
- Ente Municipal de Turismo
- Secretaría de Turismo de la Provincia de Buenos Aires.
- Oficina de Turismo Sierra de los Padres.

### 11.3 Bibliografía.

- ALVAREZ, Adriana – CANEDO, Mariana – DA ORDEN, Ma. Liliana – IRIGOIN, Ma. Alejandra – JOFRE, Jorge – MATEO, José – MAZANTI, Diana – PARIN, Carlos – PASTORIZA, Elisa – REYNOSO, Daniel. *“Mar del Plata. Una historia urbana”*. Fundación Banco de Boston. Buenos Aires, 1991.
- ARES, Sofía Estela – Mikelsen, Claudia Andrea. Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía. UNAM ISSN 0188-4611, Núm. 72, pp. 101-119. Año 2010.
- ARES, Sofía. “Movilidad territorial y calidad de vida en Chapadmalal, Partido de *General Pueyrredon*”. Hologramática, Revista Académica de la Facultad de Ciencias Sociales. Año III, núm.5, V2, pp. 17 – 34. Universidad Nacional de Lomas de Zamora, Argentina. 2008.
- BARBINI, Bernarda. “Capacidades locales para el desarrollo turístico: reflexiones para su abordaje” en “Realidad, tendencias y desafíos en turismo”. Año 8, Vol. 6. Universidad Nacional. Mar del Plata. 2008.
- BERTONI, Marcela. “Turismo ecológico. Puesta en valor y desarrollo de la Cuenca del Salado”. Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 6, vol. 1. Mar del Plata. 2002.

- BERTONI, Marcela. "Recursos naturales en nodos turísticos". Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 9, vol. 2. Mar del Plata. 2005.
- BOISIER, S. "Desarrollo local. ¿De qué estamos hablando?", en Transformaciones globales, institucionales y políticas de desarrollo local. A. Vazquez Barquero y O. Madoery (Comp.). Editorial Homo Sapiens. 2001.
- BOISIER, S - LIRA, L – QUIROGA, B - ZURITA, G – ROJAS, C. "Sociedad civil, actores sociales y desarrollo regional". ILPES. Documento de trabajo. Serie de investigación. Chile. 1995.
- BOULLON, Roberto. "Planificación del espacio turístico". Tercera edición. Editorial Trillas. Mexico. 1997.
- BUSTOS CARA, Roberto. "Identidad Turismo y territorios locales. La permanente construcción de valores locales". Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 5, vol. 1. Mar del Plata. 2001.
- CIT (Centro de Investigaciones Turísticas). "Centros Urbanos Bonaerenses: Puesta en Valor y en Desarrollo de Red Turístico-Recreacional". FCEyS. UNMDP. 1997.
- CIT (Centro de Investigaciones Turísticas). "Puesta en Valor de Recursos Turísticos Regionales". FCEyS. UNMDP. Publicado en Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. 1997.
- Del RÍO, L; MASSONE, H; MARTINEZ ARCA, J; Bo, J; V. BERNASCONI, V; BOCANEGRA, E; FARENGA, M; FERRARO, R; LÓPEZ de ARMENTIA, A; OSTERRIETH, M; TOMAS, M. "Carta ambiental de la Cuenca del Arroyo y Laguna de Los Padres". Universidad Nacional de Mar del Plata y Municipalidad del Partido de General Pueyrredon. 1992.
- DOMINGUEZ de NAKAYAMA, Lía. "Relevamiento turístico". Centro de estudios turísticos de turismo SOL. Primera edición. Santa Fé. Argentina. 1984.
- DOSSO, Ricardo. "Centralidades territoriales". Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 9, vol. 2. Mar del Plata. 2005.
- FLUGEL, Alberto E. "Primitivas estancias jesuíticas y su relación con la de Laguna de los Padres". Suplemento cultural del Diario La Capital de Mar del Plata. 23 de noviembre 2008.
- INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, república Argentina. 2001.
- INSTITUTO DE GEOGRAFIA, Boletín. "Dime donde vives y sabré por qué llegaste". UNAM. ISSN 0188-4611, núm. 72, pp. 101-119. Año 2010.
- LESCANO, Matías. "Cincuenta Años del Sierra de los Padres Golf Club."
- MANSILLA, Lucio V. Biblioteca Argentina de Clarín. 2001.
- Mantero, J. Carlos. "Recursos turísticos y regionales". Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Vol. 1. Año 2. Mar del Plata. 1998.
- MANTERO, J. Carlos. "Proyecto: puesta en valor y en desarrollo turístico de la Cuenca del Salado – Puesta en valor del Municipio de Las Flores". Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 5, vol. 1. Mar del Plata. 2001.
- MANTERO, J. Carlos. "Regionalización de la gestión turística en la Provincia de Buenos Aires". Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 5, vol. 1. Mar del Plata. 2001.

- MANTERO, J. Carlos. "Turismo Cultural. Puesta en valor de la Cuenca del Salado". Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Vol. 1. Año 6. Mar del Plata. 2002.
- MANTERO, J. Carlos. "Puesta en valor. Turismo recreacional de la Cuenca del Salado. Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP.CIT. Vol. 1. Año 6. Mar del Plata. 2002.
- MANTERO, J. Carlos – BARBINI – BENSONY – CASTELLUCCI – DOSSO - VARISCO. "Turismo y Territorio: del Diagnóstico a la Proposición de Desarrollo Turístico. A propósito de la Provincia de Buenos Aires". UNMDP. FCEyS. 2001.
- MANTERO, J. Carlos. "Nodalidades turísticas". Revista Aportes y Transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 9, vol. 2. Mar del Plata. 2005.
- OMT. "Agenda para planificadores locales, turismo sostenible y gestión municipal". Edición para América Latina y el Caribe. OMT. Madrid. España. 1999.
- OMT. "Guía para Administradores Locales. Desarrollo Turístico Sostenible". Madrid. 1999.
- SEGURA, Abel Argentino. "Historia de Sierra y Laguna de los Padres". 1° edición 1996 y 2° edición ampliada. 2003.
- SECRETARIA DE TURISMO DE LA NACIÓN. "Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable 2016".
- SUBSECRETARIA DE TURISMO. Ministerio de la Producción. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. "Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico de la Provincia de Buenos Aires". 2002 – 2003. (fascículos 1 y 2).
- SUBSECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE. "Reserva Integral Laguna de los Padres. Geología, flora, fauna, historia". Municipalidad del Partido de Gral. Pueyrredon. 2001.
- TERUGGI, M. y KILMURRAY, J. "Sierras Septentrionales de la Provincia de Buenos Aires". Relatorio del VI Congreso Geológico Argentino: 55-57. Año 1980.
- VARISCO, Cristina. "Recursos comerciales en centros urbanos". Revista Aportes y transferencias. FCEyS. UNMDP. CIT. Año 9, vol. 2. Mar del Plata. 2005.

#### 11.4 Diarios, revistas y otras publicaciones.

- DIARIO LA CAPITAL. "Revista centenario".
- DIARIO LA CAPITAL. "Sierra de los Padres 27 años con la misma fé de progreso en golf".
- GUIA COMERCIA Y TURÍSTICA. "Sierra de Los Padres".

#### 11.5 Enlaces.

- Coord. Geográficas ([http://fallingrain.com/world/AR/1/Sierra\\_de\\_los\\_Padres.htm](http://fallingrain.com/world/AR/1/Sierra_de_los_Padres.htm))

- Diario Nueva Sierra en su 13° Aniversario.  
(<http://www.sierradelospadres.com.ar/sierra.htm>)
- Directorio de Alojamientos, Inmobiliarias, Galerías, y fotos de la zona  
(<http://sierradelospadres.com>)
- Directorio de Estudios Jurídicos de Argentina – Sierra de los Padres (<http://estudios-juridicos.com.ar>)
- Estancia Ituzaingo (<http://www.estanciaituzaingo.com.ar/esp/index.htm>)
- Facebook cada cosa en su lugar y la basura a reciclar  
(<http://www.facebook.com/pages/Cada-cosa-en-su-lugr-y-la-basura-a-reciclar/155714804445180/>)
- Negocios, Comercios, Esparcimiento, Restaurantes y Alojamiento  
(<http://www.sierrapadres.com.ar>)
- Periódico La Gaceta de Sierra de los Padres y La Peregrina  
(<http://www.lagacetadesierradelospadres.blogspot.com>)
- Portal Turístico e Institucional de Sierra de los Padres  
(<http://sierradelospadres.com.ar>)
- Radio Nativa de Sierra de los Padres (escuchar on line)(<http://173.255.205.241:9128/listen.pls>)
- Telecuadro Canal 4 TV Comunitaria de Sierra de los Padres y zona rural  
(<http://www.telecuatro.com.ar>)
- Transporte-remisería Sierra de los Padres  
(<http://miguiaargentina.com.ar/empresas/remiseria-sierra-de-los-padres.html>.)
- Wikipedia ([http://www.wikipedia.org/wiki/sierra\\_de\\_los\\_padres](http://www.wikipedia.org/wiki/sierra_de_los_padres))
- [www.isparm.edu.ar/bibliotecavirtual/investigación/pdf/leandro\\_bustillo.pdf](http://www.isparm.edu.ar/bibliotecavirtual/investigación/pdf/leandro_bustillo.pdf)
- [www.lasierradelospadres.8m.com/](http://www.lasierradelospadres.8m.com/)
- [www.mardelplatastyleandlife.com/ediciones-anteriores/15/04marashui](http://www.mardelplatastyleandlife.com/ediciones-anteriores/15/04marashui)
- [www.mdp.com.ar/historia/](http://www.mdp.com.ar/historia/)
- [www.mx.answers.yahoo.com](http://www.mx.answers.yahoo.com)
- [www.senadoba.gov.ar/archivos/diariosdesesiones/periodo\\_legislativo\\_128\\_2000/reunion\\_21%-20%-202-11-2000.pdf](http://www.senadoba.gov.ar/archivos/diariosdesesiones/periodo_legislativo_128_2000/reunion_21%-20%-202-11-2000.pdf)
- [www.sierradelospadres.com.ar](http://www.sierradelospadres.com.ar)
- [www.turismomardelplata.gov.ar](http://www.turismomardelplata.gov.ar)
- [www.turismo.gba.gov.ar](http://www.turismo.gba.gov.ar)
- [www.buenosaires.tur.ar](http://www.buenosaires.tur.ar)

## 12 ANEXOS

## 1. CUADRO DE HORARIOS DE LA LINEA DE COLECTVOS N° 717

DESTINOS	TERM.	F.C.	L-244	E. Agraria	C. VER-DES	S. CAR-LOS	SIERRAS	L. 244	F.C.	TERM.
S. Carlos			05.25			05.44	06.00	06.31	06.46	06.59
						06.42		07.07		07.41
Colinas	05.35	05.50	06.05		06.42	06.49		07.13	07.28	07.38
Sierras			06.15				06.40	07.12	07.28	07.43
Sierras			06.55				07.18	07.49	08.08	08.23
Sierras			07.09				07.40	08.10		08.44
Colinas	06.35	06.50	07.07		07.40	07.47		08.12	08.27	08.40
Col-Sier			07.00		07.27	07.37	08.00	08.32	08.47	09.00
Agrarias		07.10	07.25	07.40						
Agrarias	07.00	07.15	07.30	07.45						
Sierras	07.20	07.35	07.52				08.30	09.02	09.17	09.30
					08.10	08.17		08.42	08.57	09.10
Colinas	07.40	07.55	08.12		08.40	08.47		09.12	09.27	09.40
Sierras	08.00	08.15	08.32				09.00	09.32	09.47	10.00
Colinas	08.20	08.35	08.52		09.20	09.27		09.52	10.07	10.20
Sierras	08.40	08.55	09.12				09.40	10.12	10.27	10.40
Colinas	09.00	09.15	09.32		10.00	10.07		10.32	10.47	11.00
Sierras	09.20	09.35	09.52				10.20	10.52	11.07	11.20
Colinas	09.40	09.55	10.12		10.40	10.47		11.12	11.27	11.40
Sierras	10.00	10.15	10.32				11.00	11.32	11.47	12.00
Colinas	10.20	10.35	10.52		11.20	11.27		11.52	12.07	12.20
Sierras	10.40	10.55	11.12				11.40	12.12	12.27	12.40
Colinas	11.00	11.15	11.32		12.00	12.07		12.32	12.47	13.00
Sierras	11.15	11.30	11.47				12.15	12.47	13.02	13.15
Colinas	11.30	11.45	12.02		12.30	12.37		13.02	13.17	13.30
Sierras	11.45	12.00	12.17				12.45	13.17	13.32	13.45
Colinas	12.00	12.15	12.32		13.00	13.07		13.32	13.47	14.00
Sierras	12.20	12.35	12.52				13.20	13.52	14.07	14.20
Agrarias	12.30	12.45	13.02	13.15						
Colinas	12.40	12.55	13.12		13.40	13.47		14.12	14.27	14.40
Sierras	13.00	13.15	13.32				14.00	14.32	14.47	15.00
Colinas	13.20	13.35	13.52		14.20	14.27		14.52	15.07	15.20
Sierras	13.40	13.55	14.12				14.40	15.12	15.27	15.40
Colinas	14.00	14.15	14.32		15.00	15.07		15.32	15.47	16.00
Sierras	14.20	14.35	14.52				15.20	15.52	16.07	16.20
Colinas	14.40	14.55	15.12		15.40	15.47		16.12	16.27	16.40
Sierras	15.00	15.15	15.32				16.00	16.32	16.47	17.00
Colinas	15.20	15.35	15.52		16.20	16.27		16.52	17.07	17.20
Sierras	15.40	15.55	16.12				16.40	17.12	17.27	17.40
Colinas	16.00	16.15	16.32		17.00	17.07		17.32	17.47	18.00
Sierras	16.15	16.30	16.47				17.15	17.47	18.02	18.15
Colinas	16.30	16.45	17.02		17.30	17.37		18.02	18.17	18.30
Sierras	16.45	17.00	17.17				17.45	18.17	18.32	18.45
Colinas	17.00	17.15	17.32		18.00	18.07		18.32	18.47	19.00
Sierras	17.20	17.35	17.52				18.20	18.52	19.07	19.20
Colinas	17.40	17.55	18.12		18.40	18.47		19.12	19.27	19.40
Sierras	18.00	18.15	18.32				19.00	19.32	19.47	20.00
Colinas	18.20	18.35	18.52		19.20	19.27		19.52	20.07	20.20
Sierras	18.40	18.55	19.12				19.40	20.12	20.27	20.40

Colinas	19.00	19.15	19.32		20.00	20.07		20.32	20.47	21.00
Sierras	19.20	19.35	19.52				20.20	20.52	21.07	21.20
Colinas	19.40	19.55	20.12		20.40	20.47		21.12	21.27	21.40
Sierras	20.10	20.25	20.40				21.15	21.38	TRASBORDO	
Colinas	20.40	20.55	21.12		22.05	22.10		22.32	TRASBORDO	
S. Ca-Sier	21.00	21.15	21.30			21.50	22.10	22.30	TRASBORDO	
Col-Sier	22.00	22.15	22.30		22.55	23.00	23.20	23.40	TRASBORDO	
Col-Sier	22.55	23.09	23.22		23.43	23.48	00.05	00.30	TRASBORDO	

## 2. LISTADO DE ALOJAMIENTO

Este listado se realizó en base a la información recopilada a través de los medios enumerados más abajo.

Cabe destacar, que de todos los enunciados, solo son ofrecidos a través del Ente Municipal de Turismo aquellos que cuentan con todas las habilitaciones correspondientes según la normativa vigente.

- Ente Municipal de Turismo
- [www.0223.com.ar](http://www.0223.com.ar)
- [www.sierradelospadres.com.ar](http://www.sierradelospadres.com.ar)
- [www.ruta0.com](http://www.ruta0.com)
- Apart Hotel “Sierra de los Padres”. Av. Argentina y Arturo. Tel. 4630466. [www.hotelsierradelospadres.com](http://www.hotelsierradelospadres.com)
- Cabaña “Alicuen”.
- Cabaña “Altos de la Sierra”.
- Cabaña “Antu”.
- Cabañas “Aves del Paraíso”. Calle Graciela e/Estela y Josefina. [www.avesdelparaismdp.com.ar](http://www.avesdelparaismdp.com.ar)
- Cabaña “Ayûn”.
- Cabaña “Belvedere”
- Cabaña boutique “Milano Benessere” Calle Domingo y Fabián. Tel. 4371368. [www.milanobenessere.com.ar](http://www.milanobenessere.com.ar)
- Cabaña “Brisas”, camping. Km. 2,5 del acceso a Sierra de los Padres. A 250 mt. Calle Los Jesuitas s/n. Tel. 155-316666/4630327. [www.brisasdelasierras.com](http://www.brisasdelasierras.com)
- Cabaña “Cable a Tierra”
- Cabañas “Calma Chicha”.
- Cabaña “Casas de Sierras y Mar”.
- Cabaña “Cumelén”.
- Cabaña de las Sierras.
- Cabañas “El Edén de la Colina”.
- Cabaña “El Descanso”. Tel. 471-0939.
- Cabaña “El Maitén”.



- Cabaña "El Tata".
- Cabaña de Troncos.
- Cabaña "El Cedro".
- Cabaña "El Pedregal".
- Cabaña "JO-LU-JO".
- Cabaña "Eluney Mapu". Tel. 451-6175. [www.eluneymapu.com.ar](http://www.eluneymapu.com.ar)
- Cabaña "Kurumamell".
- Cabaña "La casa de Lola"
- Cabaña "La Casona".
- Cabaña La Reducción.
- Cabaña "La Reserva Natural".
- Cabañas "La Yapa"
- Cabaña "Las Cuatro Estaciones".
- Cabaña "Las Dos Marias". Tel. 463-0361
- Cabañas "Las Luciérnagas". Calle Cecilia y Roberto. Tel. 4631271. [www.cabaniasluciernagas.com.ar](http://www.cabaniasluciernagas.com.ar)
- Cabaña "Las Pléyades".
- Cabañas "Los Aromos". Calle Lidia e/Narciso y Mariano. Tel. 4630651. [www.cabaniaslosaromos.com](http://www.cabaniaslosaromos.com)
- Cabaña "Los Amores".
- Cabaña "Los Lirios".
- Cabaña "Los Serafines".
- Cabaña "Los Tres".
- Cabaña "Otto".
- Cabaña "Paradisos Sierras".
- Cabaña "Quirón".
- Cabaña "Ruca Cumelén".
- Cabaña "San Francisco"
- Cabañas "Sierras Verdes"
- Cabaña "Sol y Luna"
- Cabaña "Soñada". Calle Damián e/ Franca y Eva. Tel. 4630244 [www.cabaniasoñada.com.ar](http://www.cabaniasoñada.com.ar)
- Cabaña "Solar del Valle".
- Cabaña "The Retrievers House".
- Casa de alquiler "Casa en La Pradera".
- Casa de alquiler "Del Tuna".
- Casa de alquiler "Guillermina".
- Casa de alquiler "Mein Haus".
- Casa de alquiler "La Escondida".
- Casa de alquiler "La Casa de Aldo".
- Casa de Campo "Anahí".
- Hospedaje "Amanecer Serrano".
- Hospedaje "Chalet Suizo". Florencio e/Elina y Circuito Gral. San Martín.
- Hospedaje "La Casa de Lili".

- Refugio serrano para grupos “La Casualidad”.
- Villa “La Candelaria.

### 3. LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS

- Granja Recreativa “Las Tres Tranqueras”. Calle del Pueblo Pampa, a 50 mt. del acceso Padre Luis Varetto. Tel. 155-956040 – 155-956038  
[www.lastrestranqueras.jimdo.com](http://www.lastrestranqueras.jimdo.com)
- “La Casualidad”
- Zoo y parque botánico “El Paraíso”. Acceso Padre L. Varetto S/N. Tel.463-0347 – 463-0626. [zooelparaiso@yahoo.com.ar](mailto:zooelparaiso@yahoo.com.ar)

### 4. LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS GASTRONÓMICOS

- Café “Soka”. Paseo “El Mirador de la Sierra”. Av. Gral. San Martín entre Lía y Daniel.
- Parrilla “Rhíannon”. Av. San Martín y Felipe.
- Restaurant Confitería “Golf de Sierra de los Padres.” Tel. 4630023
- Restaurant “La Nueva Aldea.” Av. Argentina y Arturo – Paseo de Cabras. Tel. 154-218435
- Restaurant Parrilla “Los Serranos.” Av. Argentina y Adolfo. Tel. 463-0747

# MUNICIPALIDAD DE GENERAL PUEYRREDÓN.

## Mar del Plata

Fuente autorizada [www.almenaweb.com](http://www.almenaweb.com)

Expediente D.E.: 3390-0-07  
Expediente H.C.D.:1317-U-01  
Nº de registro: O-12207  
Fecha de sanción: 22-02-07  
Fecha de promulgación: 05-03-07  
Decreto de promulgación: 496

### ORDENANZA Nº 17942

**Artículo 1º.**- Créase el Distrito Residencial Siete B4 (R7B4) e incorpórase al Código de Ordenamiento Territorial el artículo 6.6.12 atinente a la normativa urbanística del mismo, conforme el siguiente texto:

#### 6.6.12 DISTRITO RESIDENCIAL R7B4

**CARÁCTER:** Zona declarada Reserva Forestal destinada a la localización de uso residencial exclusivo de baja densidad, admitiéndose una (1) sola vivienda por predio.

**DELIMITACION:** Según plano de zonificación, Zona Barrio Sierra de los Padres, Circunscripción III, Sección I.

**SUBDIVISION:** Unidad mínima de parcela: Frente mínimo de veinte metros (20m) y superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600m<sup>2</sup>).

#### INDICADORES BASICOS:

- FOS máximo sobre cota de parcela: 0,4.
- FOT máximo uso residencial: 0,6.
- Densidad poblacional neta máxima 150 hab./Ha. (0,15 hab/m<sup>2</sup>).
- Incremento del FOT y Densidad: no se permite, salvo por unificación de parcelas (10%).

**ESPACIO URBANO:** El centro libre de manzana se definirá mediante un retiro de fondo mínimo obligatorio de cinco metros (5m), deberá ser parquizado y/o forestado y no podrá ser utilizado bajo cota de parcela. El retiro de frente deberá ser parquizado y forestado, pudiendo exceptuarse los accesos peatonales, vehiculares y sendas de vinculación entre ambos.

**USOS PERMITIDOS:** Uso residencial exclusivo.

#### TIPOLOGIA EDILICIA SEGÚN CONDICION DE PARCELA:

a) Se admitirá la tipología de semiperímetro libre o perímetro libre, en parcelas cuyo ancho sea de hasta quince metros (15 m) inclusive, con medianeras tratadas arquitectónicamente, en concordancia con las fachadas principales de la residencia.

b) Se admitirá la tipología de perímetro libre exclusivamente, en parcelas cuyo ancho supere los quince metros (15m).

El Departamento Ejecutivo, podrá autorizar tipologías edilicias alternativas con el objeto de

preservar la forestación, en tanto el estricto cumplimiento de las mismas implique extracción de especies arbóreas.

**DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3 del Código de Ordenamiento Territorial (COT).
- Plano límite: máximo 7,00 m., el cual se medirá a partir de la cota de terreno natural en el lugar de implantación de la residencia.
- Retiro de frente obligatorio: mínimo 5,00 m.
- Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,15 m. a ejes divisorios.
- Cercos: en lo referente a ejecución de cercos sobre línea municipal y/o ejes divisorios de predios se deberá ajustar a lo prescrito en el ítem 3.2.8 del Anexo I de la Ordenanza nº 6997
- Reglamento General de Construcciones.

**6.6.12.1 CASOS ESPECIALES**

1.- La Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano podrá, con dictamen fundado, autorizar el uso de sistemas constructivos no tradicionales, que cuenten con la debida aprobación de los organismos nacionales competentes.

2.- La Dirección de Obras Privadas verificará, en oportunidad de requerir final de obra, la reposición de especies arbóreas que se permitieran talar dentro del predio, autorizadas por la Subsecretaría de Gestión Ambiental.

Artículo 2º .- Desaféctase del Distrito Residencial Siete (R7) y aféctase al Distrito Residencial Siete B4 (R7B4), el sector denominado Sierra de los Padres, Circunscripción III, Sección I.

Artículo 3º .- Facúltase al Departamento Ejecutivo a efectuar la pertinente sustitución de la plancheta urbanística extraejidal B134 del Código de Ordenamiento Territorial, en consonancia con lo establecido en el artículo 2º de la presente y según el Anexo I adjunto.

Artículo 4º .- Comuníquese, etc.-

Targhini, Irigoin, González, Katz.

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Ordenanza 10068

### 6. AREAS TERRITORIALES Y DISTRITOS URBANOS

#### 6.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y DISTRITOS

##### 6.1.1 DOCUMENTOS GRÁFICOS.

Los planos, cuadros y gráficos que se mencionan en el texto del presente capítulo, se consideran parte integrante del mismo.

##### 6.1.2 LOCALIZACIÓN DE ÁREAS .

La localización y deslinde de las áreas territoriales (urbanas, complementarias y rurales), están indicadas en el plano de delimitación de áreas, que en adelante se designa como Plano de Ordenamiento Territorial del partido de General Pueyrredon.

##### 6.1.3 UBICACIÓN DE DISTRITOS.

La ubicación y deslinde de los distritos específicos, están indicados en el plano de delimitación de distritos, que en adelante se designa como Plano de Zonificación de Distritos en Áreas Urbanas.

##### 6.1.4 DELIMITACIÓN GRÁFICA DE DISTRITOS EN LOS PLANOS URBANÍSTICOS.

Los deslindes que corresponden a manzanas completas, deben ser interpretados como referidos al eje de calle.

Los deslindes que bordean una calle, graficados convencionalmente con una paralela a un o ambos límites de la misma, deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas y dicha calle.

Los deslindes que comprenden a manzanas completas y concluyen con un trazo paralelo al borde exterior de una calle, están incluyendo también en el distrito a las parcelas de ambos frentes de calle límite.

##### 6.1.5 ANEXOS (ver planchetas urbanísticas intraejidales y extraejidales)

Se anexa al presente Código los planos con la delimitación de las áreas territoriales, de acuerdo a la nomenclatura catastral de las zonas comprendidas y la delimitación de los distritos urbanos de acuerdo a las calles eje o parcelas frentistas de una calle que oficia como límites de distrito o zona. Puede también limitarse un distrito o zona, mencionando los datos catastrales de los predios adyacentes.

##### 6.1.6 LOCALIZACIÓN DE USOS DEL SUELO.

Las actividades clasificadas se localizarán en las áreas y distritos previstos, de acuerdo a las tablas correspondientes y a las disposiciones incluidas en las normas particulares de cada distrito.

#### 6.2 NOMENCLATURAS Y DEFINICIÓN DE ÁREAS TERRITORIALES.

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente Código, éste se divide en las siguientes áreas, por las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido y los usos del suelo.

#### 6.3 ÁREAS URBANAS (FUERA DEL ÉJIDO).

Destinadas a asentamientos humanos intensivos en la que se desarrolla usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

A los efectos de la aplicación de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial, se integran al C.O.T., las disposiciones relativas a áreas urbanas ubicadas fuera del Éjido. La adopción de las siguientes disposiciones, no excluye la realización futura de estudios tendientes a la formulación de planes particularizados para las diferentes áreas.

ULM – ÁREAS URBANAS DEL LITORAL MARÍTIMO

ULM1a y ULM1b al sur de Mar del Plata.

ULM1e al sur de Mar del Plata, entre la Ruta N° 11 y playas.

UIM2a – ULM2b – ULM2c al norte de Mar del Plata.

UTI – ÁREAS URBANAS DEL TERRITORIO INTERIOR.

UTI1 al sur de Mar del Plata.

UTI2 el sur oeste de Mar del Plata.

UTI3 Batán ] Normado por Ordenanza 5295/82 (Anexo II)

UTI4 Chapadmalal ] Normado por Ordenanza 5295/82 (Anexo II)

UTI5 Boquerón ] Normado por Ordenanza 5295/82 (Anexo II)

UTI6 al oeste de Mar del Plata

UTI7 Camet y eje de Ruta N° 2.

UTS – ÁREAS URBANAS DEL TERRITORIO SERRANO

UTS1 Sierra de los Padres.

UTS2a – UTS2b – UTS2c – UTS2d – UTS2e al oeste y sobre eje de Ruta N° 226

#### 6.4 AREAS COMPLEMENTARIAS

Zonas circundantes o adyacentes a Mar del Plata y a las restantes áreas urbanas, relacionadas funcionalmente.

Las áreas complementarias de Batán, Chapadmalal y Boquerón están normadas por Ordenanza 5295 / 82.

#### 6.5 NOMENCLATURA Y DEFINICIÓN DE LOS DISTRITOS URBANOS.

Al los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente Código, Mar del Plata se divide en los siguientes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

##### CARÁCTER

ÁREA URBANA PRINCIPAL DEL PARTIDO DE General Pueyrredon, destinada al desarrollo de la total diversidad y complejidad de las funciones y actividades urbanas.

##### DELIMITACIÓN.

Ejido Municipal, Plano de zonificación

##### DISTRITOS.

A los efectos de tipificar las diversas características de las diferentes zonas de Mar del Plata se ha delimitado los distritos y se ha establecido las condiciones y los requisitos que lo singularizan.

Para cada distrito urbano, se establece: carácter, delimitación, normas de subdivisión, indicadores básicos de ocupación, tipología edilicia permitida, disposiciones particulares respecto de tipos edilicios, normas de espacio urbano, incremento del F.O.T admitidos, usos permitidos, casos o situaciones particulares.

La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente. Cada zona está designada, en primer término, con una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos. Así por ejemplo: C significa un distrito central; R residencial; E de equipamiento; I industrial, etc. El número cardinal que se coloca a continuación, expresa una diferenciación dentro de las mismas categorías de distrito, que está determinada fundamentalmente por la densidad poblacional, por los usos permitidos en el distrito o por la intensidad de los mismos. Por último una letra minúscula, está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano entre dos distritos que posean las demás características similares.

#### 6.6 DISTRITOS RESIDENCIALES. (R)

Son las zonas destinadas a la localización preferente de viviendas, con el fin de garantizar y preservar buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en ciertos distritos residenciales, usos conexos o compatibles con el uso residencial.

#### 6.7 DISTRITOS CENTRALES (C)

Zonas destinadas a la localización preferente de las funciones centrales, diferenciadas según la complejidad de usos que albergan y el alcance de la afluencia de usuarios. La capacidad habitacional prevista para cada distrito central resulta congruente con la densidad de los distritos residenciales adyacentes.

#### 6.8 DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO (E)

Zonas destinadas a la localización comercial y preferentemente de servicios, depósitos e industrias, compatibles con la residencia de media y baja densidad.

#### 6.9 DISTRITOS INDUSTRIALES (I)

Corresponde a zonas destinadas a la localización de usos comerciales, de servicios, depósitos e industrias, cuya complejidad y especificidad funcional resultan inconvenientes para la residencia de alta y media densidad.

#### 6.10 ZONA LITORAL UNO (ZL1) – Punta Cantera a Escuela de Infantería de Marina.

Expediente D.E.: 12372/8/94

Fecha de sanción: 30/12/1996

Fecha de promulgación: 09/01/1997

## **ORDENANZA N° 10969**

Artículo 1° .- Desaféctase el sector de 766,80 m2 de superficie correspondiente a la calle pública denominada Adolfo, según croquis de fs. 100 del expediente 12372-8-94 del Departamento Ejecutivo (Expte n° 2328-D-96 del H.C.D.) y aféctase a integrar la Manzana 1, Sección I, Circunscripción III, de Sierra de los Padres, Partido de General Pueyrredon.

Artículo 2° .- Autorízase a subdividir la superficie total, 1173,52 m2 de la manzana resultante, según croquis obrante a fs. 100 del expediente 12372-8-94 (Expte n° 2328-D-96 del H.C.D.), denominada catastralmente como: Circunscripción III, Sección I, Parcela 1 en dos parcelas:

a) Una de 569,51 m2 integrada por la superficie original de la manzana, 406,72 m2, y la anexión de 162,79 m2 correspondiente a un sector de la calle Adolfo; y b) otra de 604,01 m2 integrada en su totalidad por la afectación correspondiente de la calle Adolfo.

Artículo 3° .- Transfiérese a título gratuito a la Sociedad de Vecinos de Sierra de los Padres, el sector de 162,79 m2, perteneciente a la calle Adolfo según croquis obrante a fs. 100 del citado expediente, a fin de anexarlo a la superficie original de la parcela, 406,72 m2, propiedad de dicha Sociedad.

Artículo 4° .- Aféctase la parcela de 569,51 m2 de superficie al Distrito de Uso Específico (USE) según el código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), a fin de albergar el existente Destacamento Policial de Sierra de los Padres y, la parcela de 604,01 m2 como predio fiscal con la finalidad de construir el Jardín de Infantes Municipal N° 7 respetando los indicadores urbanísticos del Distrito Central Cuatro (C4) según el C.O.T.-

Artículo 5° .- Deberá mantenerse la calle Adolfo como calle pública, con ancho mínimo de 10,00 m en el frente correspondiente a la manzana de superficie total 1173,52 m2, denominada catastralmente como: Circunscripción III, Sección I, Manzana I de Sierra de los Padres, Partido de General Pueyrredon.

Artículo 6° .- Se dará intervención al Departamento de Arquitectura para la elaboración de los proyectos correspondientes. Asimismo, la Municipalidad podrá aceptar de la Sociedad de Vecinos de Sierra de los Padres, el aporte de materiales y colaborar con mano de obra, si fuera menester, para la ejecución del Jardín de Infantes Municipal N° 7.

Artículo 7° .- Deberán respetarse como Normas Generales, todas aquellas contempladas en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) y en el Reglamento General de Construcciones, que no se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.



Artículo 8º .- Facúltase al Departamento Ejecutivo a confeccionar y aprobar el Plano de Mensura, desafectación de calle y posterior subdivisión según lo dispuesto en los artículos 1º y 2º de la presente Ordenanza.

Artículo 9º .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a sustituir la plancheta respectiva del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

Artículo 10º .- Comuníquese, etc.-

**Rateriy Aprile**

B.M. 1494 p. 22 (30/01/1997)